

DILIGÈNCIA.-  
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en  
sessió del dia 16 DES. 2014  
Santa Coloma de Gramenet, 16 DES. 2014  
El Secretari General.



*Am*



juny 2014



Ajuntament de  
Santa Coloma de Gramenet

Gabinet d'Acció Territorial

## ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ AL CARRER PIRINEUS





## ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ AL CARRER PIRINEUS

### ÍNDEX

#### I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ i OBJECTE
2. ANTECEDENTS
3. MARC LEGAL
4. CRITERIS i METODOLOGIA
5. PRESA DE DADES
6. ANÀLISIS i DIAGNOSI
7. JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ
8. CONSEQÜÈNCIES DE LA DELIMITACIÓ
9. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS i HABILITACIONS DE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT
10. SISTEMA DE GESTIÓ
11. PRESSUPOST PREVIST

#### II. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ i DELIMITACIÓ DE L'ÀREA

1. Informació General
  - 1.00. Àrea de Rehabilitació Sector Sud
    - 1.01. Situació
    - 1.02. Emplaçament
    - 1.03. Reconeixement de finques\_A
    - 1.04. Reconeixement de finques\_B
    - 1.05. Reconeixement de finques\_C
    - 1.06. Finques a rehabilitar
2. Planejament
  - 2.01. Planejament vigent
  - 2.02. Alçada edificacions
  - 2.03. Volums disconformes en alçada
  - 2.04. Volums disconformes en fondària edificable
  - 2.05. Coberts en planta àtic
  - 2.06. Resum Volums disconformes

3. Dades de la propietat i cadastre
  - 3.01. Referència cadastral
  - 3.02. Antiguitat dels edificis
  - 3.03. Número habitatges i locals
  - 3.04. Superfície promig dels habitatges
  - 3.05. Propietat dels habitatges
  - 3.06. Perfil dels ocupants (1)
  - 3.07. Perfil dels ocupants (2)
  - 3.08. Resum dades de propietat i cadastre

4. Obres de rehabilitació
  - 4.01. Rehabilitació façana del carrer
  - 4.02. Rehabilitació façana interior
  - 4.03. Rehabilitació de coberta
  - 4.04. Rehabilitació de mitgera
  - 4.05. Intervenció en patis
  - 4.06. Resum necessitat de rehabilitació

#### III. ANNEXES

1. RELACIÓ DE LES PROPIETATS AFECTADES
2. FITXES DE LA INSPECCIÓ DELS EDIFICIS
3. FITXES DE CàLCUL DEL PRESSUPOST PREVIST i PERFIL D'OCUPACIÓ
4. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA
5. AIXECAMENT DE FAÇANES

juny 2014



Ajuntament de  
Santa Coloma de Gramenet

## I.Memòria

ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ  
AL CARRER PIRINEUS





## I. MEMÒRIA

### 1. INTRODUCCIÓ I OBJECTE

#### 1.1. Introducció

El parc edificatori de Santa Coloma de Gramenet té, de promig, prop de 50 anys d'antiguitat.

Des dels anys 90 l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb la complicitat d'altres administracions, com la Generalitat o l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ha anat convocant successives campanyes de subvencions a la rehabilitació dels edificis residencials de la ciutat.

Aquest esforç econòmic ha donat suport a moltes comunitats en l'acompliment del seu deure de manteniment i conservació de les finques, però passats tots aquests anys, es detecta que malgrat tot, hi ha zones de la ciutat on les subvencions disponibles no han estat exhaurides.

Aquestes zones són, a més a més, les que concentren més vulnerabilitats socials i indicadors de risc, així com unes tipologies constructives de pitjor qualitat i per tant, i a priori, més proclius a necessitar una major activitat de manteniment.

Conscients d'aquest fet, des de l'Ajuntament es va iniciar un procés d'anàlisi per detectar les causes d'aquest fenomen en un àmbit fortament degradat i es van analitzar les tipologies edificatòries, l'estructura de la propietat, els nivells de renda, l'estat de conservació dels edificis...

Les conclusions més rellevants d'aquests primers anàlisis són:

- Que el parc edificatori de la zona, en general, presenta dèficits en quant a conservació i manteniment i particularment respecte els requisits mínims d'habitabilitat establerts per la normativa vigent.
- Que a l'estructura de la propietat destaca que més del 50% dels propietaris no resideixen a la zona.
- Que en aquest moment un 30% dels propietaris no residents són entitats financeres, que normalment tenen els pisos buits, i que el 70% dels propietaris no residents restants són particulars que lloguen els habitatges, i per tant tot i que amb preus de renda baixos o molt baixos, n'obtenen uns ingressos regulars. Un pes tan alt de pisos de lloguer de renda baixa genera un important flux itinerant de persones de molt diversa procedència, produint-se fregaments en la convivència que afecten la solidesa del teixit social.
- Que els propietaris residents són molt majoritàriament persones jubilades amb pensions baixes.
- Que la suma d'aquests factors explica que les comunitats tinguin dificultats per posar-se d'acord a l'hora de tirar endavant obres de rehabilitació, malgrat les necessitats evidents.
- Que aquesta manca de manteniment afecta la qualitat de vida convidant als veïns que poden a marxar del barri, en una espiral negativa de la qual es fa difícil sortir.

Per tot això, i a l'empara de la Llei 8/2013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'Ajuntament decideix introduir un canvi complert en la manera d'abordar la qüestió de la rehabilitació de les zones sensibles.

Es proposa la delimitació d'una **Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR)**, a on com a fórmula de gestió s'escull que l'Ajuntament exerceixi **d'administració actuant**.

#### 1.2. Objecte

L'objecte del present document és la delimitació d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació al carrer Pirineus, entre els carrers de Bruc i Olot.

El present document es redacta a l'empara de l'article 36.1 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, que permet a les administracions la utilització d'aquest instrument amb la finalitat de promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social.

També es redacta a l'empara de l'article 9.2 de la Llei 8/2013 de Rehabilitació, Regeneració i Renovació urbanes, que permet a les administracions públiques l'adopció de mesures que assegurin la realització de les obres de conservació i l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria, de regeneració i renovació urbanes que siguin precises i, si escau, formularan i executaran els instruments que les estableixin, quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits, o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica.

El tram del carrer Pirineus objecte de delimitació constitueix un àmbit de la ciutat que compleix amb les premisses establertes als paràgrafs anteriors:

- Es tracta d'un àmbit especialment degradat i que es susceptible de derivar en processos que comportin riscos per a la cohesió social, tal i com s'exposa a l'apartat 1.1.
- Es tracta d'un àmbit on les edificacions presenten un elevat grau d'insuficiència i degradació general, principalment del requisit bàsic d'habitabilitat i en alguns casos dels requisits bàsics de seguretat i funcionalitat.

La delimitació de l'àrea de conservació i rehabilitació constitueix l'instrument que ha de habilitar la intervenció de l'Ajuntament com a Administració Actuant per aconseguir l'objectiu de rehabilitació del sector.



## 2. ANTECEDENTS

A continuació s'exposen els diversos estudis i treballs de què disposa l'Ajuntament en relació al parc residencial de Santa Coloma i la situació socioeconòmica dels seus habitants.

### 2.1. Estudis Territorials

#### 2.1.1 "Actualització dels indicadors de la Llei de Barris a 2011 a l'Àrea Metropolitana de Barcelona"

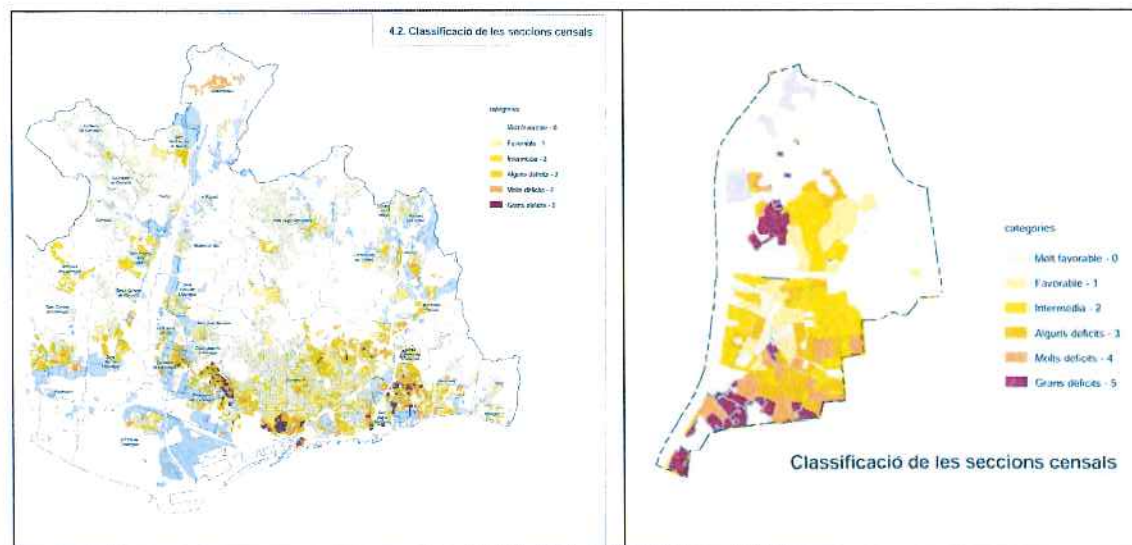
##### Objectius

Anàlisi de la situació dels municipis de l'AMB en relació a les variables següents:

- Processos de regressió urbanística i dèficits d'equipaments i serveis (inclou l'envelliment del parc residencial)
- Problemes demogràfics
- Problemes econòmics, socials o ambientals

##### Resultats

- Classificació del territori en 6 categories, de zones molt favorables a zones amb grans dèficits.
- Santa Coloma de Gramenet: 14.825 habitants (12,30%) en zones amb grans dèficits i 22.943 habitants (19,10%) en zones amb molts dèficits → 37.768 habitants (31,4%) resideixen en zones de risc.
- Les zones amb grans dèficits i amb molts dèficits es concentren en la franja dels barris del sector sud: Fondo, Santa Rosa i Raval.



Localització de les zones amb més dèficits segons l'estudi

### 2.1.2. "Pla Besòs: Projecte de Convivència" (2013)

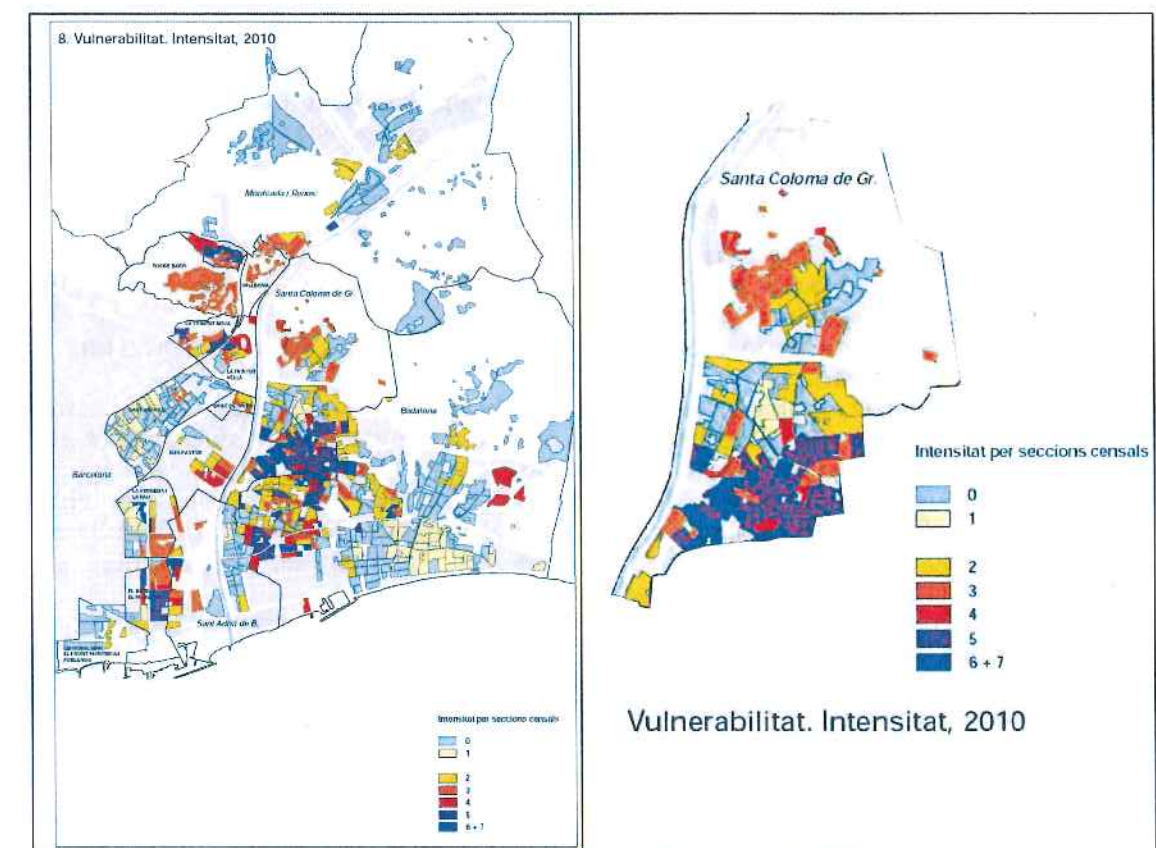
##### Objectius

Anàlisi del territori del Pla del Besòs en relació a les variables següents:

- L'espai (territori, àrees verdes i equipaments)
- La mobilitat
- La percepció de seguretat, victimització i convivència

##### Resultats

- Obtenció en base cartogràfica d'indicadors demogràfics i socials: densitat de població, creixement, població estrangera, índex d'envelliment, taxa d'atur...
- Establiment de graus de vulnerabilitat social sobre el territori
- Els barris del sector sud (Fondo, Santa Rosa i Raval) estan inclosos en les franges amb més vulnerabilitat del sector



Localització de les àrees més vulnerables segons l'estudi



## 2.2. Estudis Locals

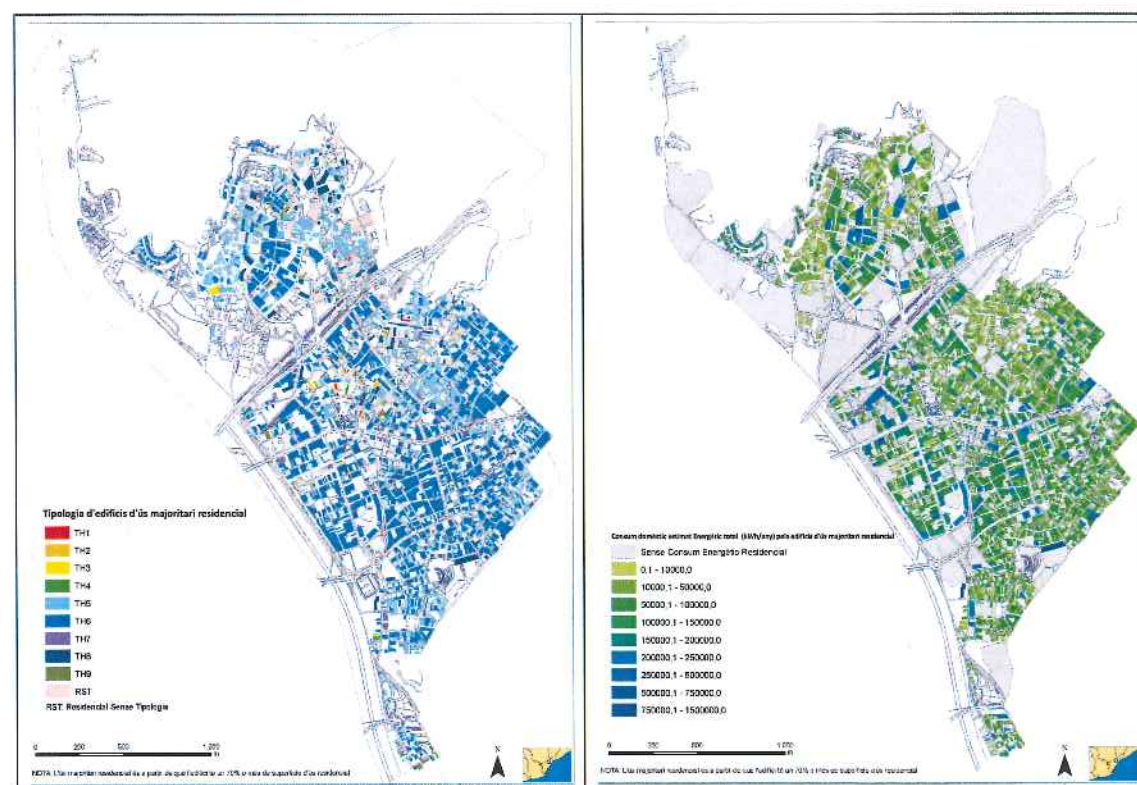
### 2.2.1. "Tipologies d'edificis de vivendes a Santa Coloma de Gramenet". Barcelona Regional. Març 2012

#### Objectius

- Classificació i tipificació dels edificis residencials per tal d'establir els models predominants al municipi
- Estimació dels consums energètics per tipologies

#### Resultats

- Classificació en 9 tipologies en funció de: l'any de construcció, l'alçada de l'edifici i amplada de carrer
- Perfils edificatoris majoritaris: TH5 i TH6 Edificis construïts entre 1940 i 1978 amb alçada sobre rasant de pb+3/4 plantes i en carrers d'amplada mínima 10 metres
- Ubicació principal: barris del Centre, Fondo, Santa Rosa i Singuerlin
- Consum energètic: el 50% del consum domèstic es concentra en els mateixos barris: Centre, Fondo, Santa Rosa i Singuerlin



Classificació de tipologies residencials i consum energètic

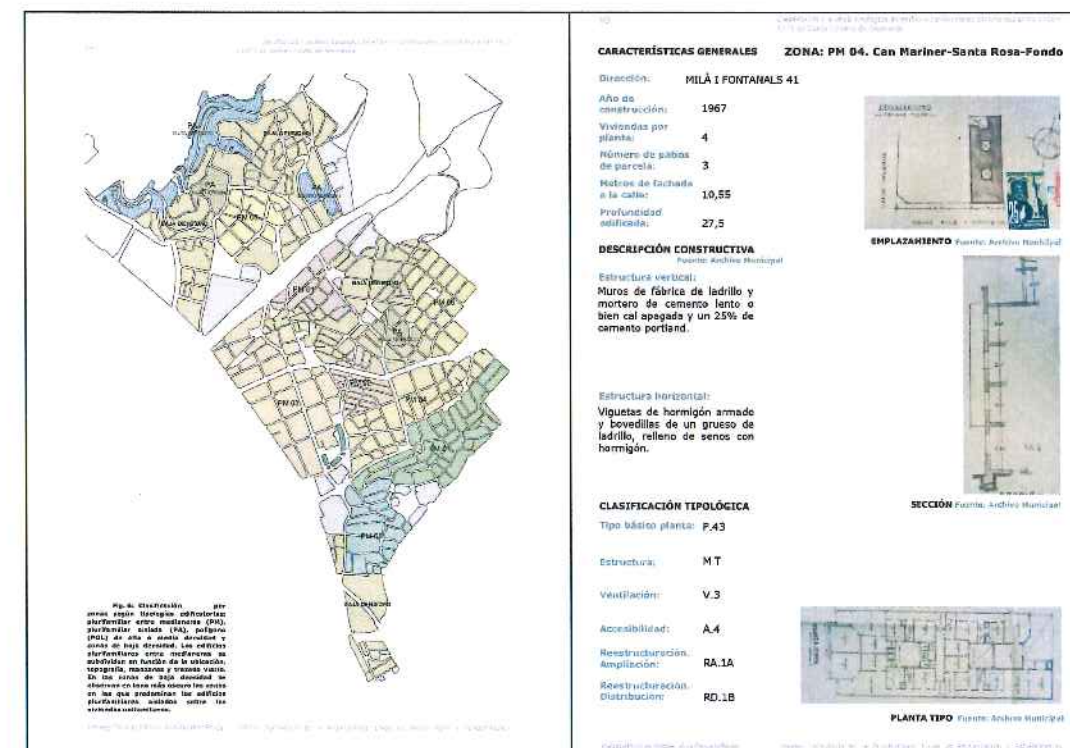
### 2.2.2. "Classificació i anàlisi tipològic d'edificis residencials construïts entre 1950 i 1975 a Santa Coloma de Gramenet". Treball Final de Màster Tecnologia i Arquitectura ETSAB-UPC. Ana Planells Pérez. Setembre 2012

#### Objectius

- Identificació detallada de les tipologies edificatòries d'ús residencial plurifamiliar a nivell municipal
- Reconeixement de les característiques constructives de cara a futures intervencions
- Primera aproximació a les condicions d'habitabilitat

#### Resultats

- Classificació en 8 tipologies en funció de: ubicació en el municipi, tamany de l'illa, tipus de trama urbana i topografia
- Descripció i classificació dels edificis segons característiques tipològiques, composició de l'estructura, condicions d'habitabilitat, accessibilitat i possibilitats de reestructuració funcional
- Formació d'un inventari amb les fitxes dels edificis tipus estudiats
- Identificació dels edificis més antics als barris de Can Mariner, Fondo, Santa Rosa i Raval



Classificació de tipologies i exemple de fitxa descriptiva



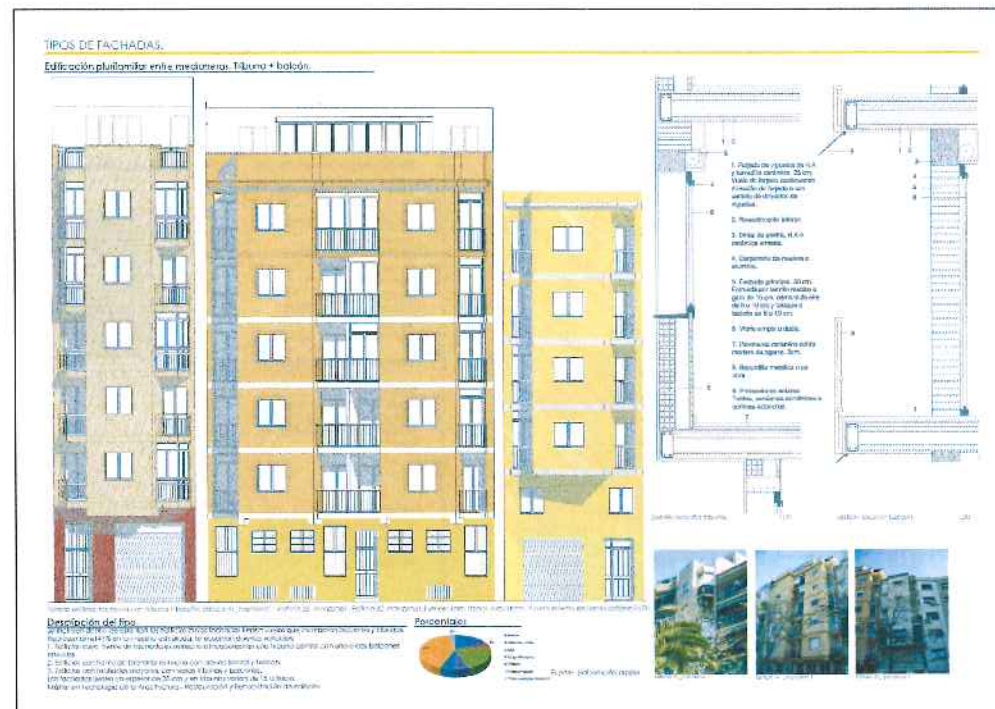
### 2.2.3 "Paràmetres per a la rehabilitació energètica de les façanes a Santa Coloma de Gramenet". Treball Final de Màster Tecnologia i Arquitectura ETSAB-UPC. Inés Marco Aguilar. Setembre 2012

#### Objectius

- Establir les tipologies de façana representatives a nivell municipal en els edificis residencials unifamiliars i plurifamiliars
- Anàlisi de paràmetres que condicionen el comportament energètic
- Reconeixement de les característiques constructives de cara a futures intervencions

#### Resultats

- Caracterització constructiva dels edificis del període 1950-1980
- Identificació de tipologies de façanes i elements que les componen
- Formació d'un inventari amb les fitxes dels edificis tipus estudiats
- Propostes genèriques de millora de l'envolupant de l'edifici



Exemple de fitxa tipològica de façana

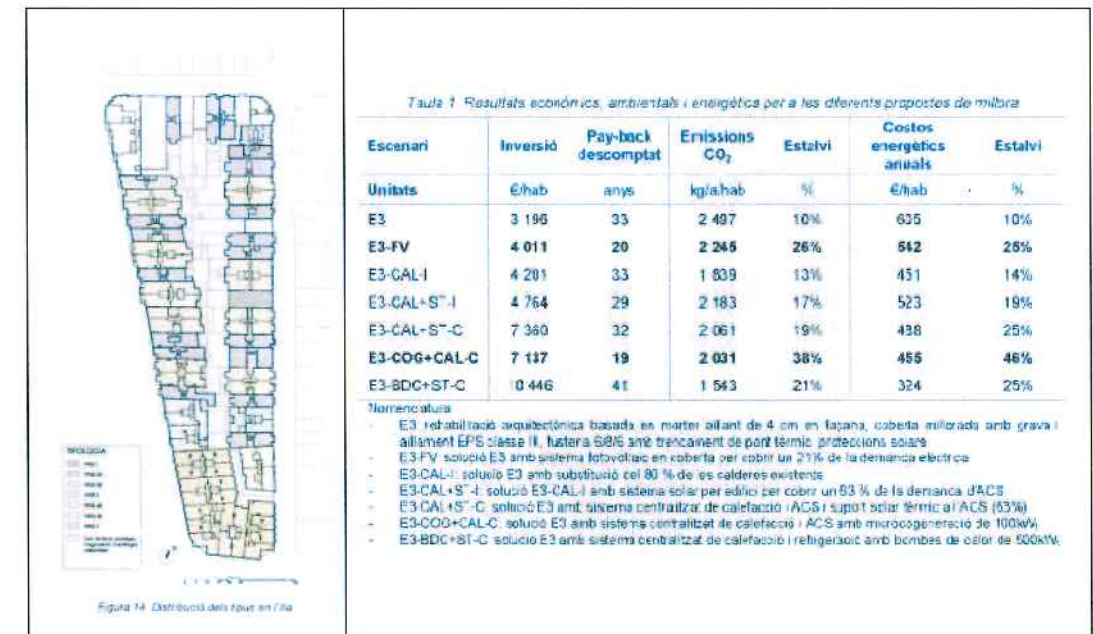
### 2.2.4. "Rehabilitació energètica a les illes residencials de Santa Coloma de Gramenet". IREC en col·laboració amb l'ETSAB-UPC i l'Ajuntament de Santa Coloma. Abril 2013

#### Objectius

- Caracterització constructiva dels edificis de l'estudi
- Caracterització del perfil d'ús, consum energètic i nivell de confort dels habitatges
- Definició d'estratègies de rehabilitació i millora dels edificis
- Establir un model d'intervenció i una metodologia de referència

#### Resultats

- Propostes d'actuació concretes sobre l'envolupant dels edificis per reduir la demanda energètica amb valoració econòmica i resultat energètic
- Propostes d'actuació concretes sobre els sistemes i instal·lacions dels edificis amb integració de recursos renovables, per reduir el consum energètic amb valoració econòmica i resultat energètic
- Propostes d'actuació integrades sobre l'envolupant i les instal·lacions amb quantificació de la inversió, període de retorn i resultat energètic



Anàlisi tipològica d'una illa residencial i resultats de la rehabilitació energètica proposada



### 2.3. Anàlisi i conclusions en quant als antecedents

1. Segons l'actualització dels indicadors de la Llei de Barris realitzada per l'AMB, en el municipi de Santa Coloma el 31,4% de la població resideix en zones de risc amb grans dèficits o molts dèficits pel que fa a processos de regressió urbanística, envelliment del parc residencial, falta d'equipaments i serveis, problemes demogràfics i problemes socioeconòmics. Aquesta població es concentra principalment als barris del sector sud de Santa Coloma (Fondo, Santa Rosa i Raval).
2. Segons el Projecte de Convivència realitzat per l'AMB dintre de l'àmbit del Pla Besòs, els barris del sector sud de Santa Coloma (Fondo, Santa Rosa i Raval) estan inclosos en les franges de major vulnerabilitat social degut a la combinació en un percentatge elevat de processos d'envelliment de la població, immigració antiga i nova i rendes baixes.
3. De l'estudi de les tipologies d'edificis residencials del municipi es desprèn que la major part es van construir entre 1940 i 1978, tenen una alçada sobre rasant de pb+3/4 i s'ubiquen en carrers de 10 m. Per tant, es tracta d'edificis amb una antiguitat entre els 74 i els 36 anys.
4. De l'anàlisi tipològic dels edificis residencials es desprèn que la tipologia majoritària del parc edificat residencial correspon a edificis plurifamiliars entre mitgeres amb 2 o 4 habitatges per replà, amb estructura de murs de càrrega i biguetes, ventilació creuada façana-pati de llums, sense ascensor i amb escasses possibilitats de redistribució per millorar condicions d'habitabilitat.
5. De l'estudi de propostes d'actuació sobre l'envolupant dels edificis per reduir la demanda energètica, es proposa millorar l'aïllament en façanes mitjançant morter aïllant / SATE / injecció i en cobertes mitjançant un sistema de coberta invertida.

### 3. MARC LEGAL

#### 3.1. TEXT REFÓS DE LA LLEI DEL SÒL (RDL 2/2008) (TRLR)

L'article 9 estableix els deures i càrregues que comporten el dret de propietat

##### "Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues

**1. El dret de propietat dels terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions, comprèn amb caràcter general, sigui quina sigui la situació en què es trobin, els deures de dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i conservar-los en les condicions legals per servir de suport a dit ús, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i ornat legalment exigibles, així com realitzar obres addicionals per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on arribi el deure legal de conservació. Aquest deure, que constituirà el límit de les obres que hagin d'executar-se a càrrec dels propietaris quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat amb les condicions necessàries per a que la seva ocupació sigui autoritzable o, si escau, quedi en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li sigui propi. Quan superi aquest límit, quedarà a càrrec dels fons d'aquella Administració, les obres que sobrepassin per obtenir millores d'interès general.**

(...)

**En particular, quan es tracta d'edificacions, el deure legal de conservació comprendrà, a més, la realització dels treballs i obres necessaris per satisfer, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació establerts en l'article 3.1. de la Llei 38/1999 de 5 de novembre d'Ordenació de l'Edificació, i per a adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que li siguin explícitament exigibles en cada moment. Les obres addicionals per a la millora de la qualitat i sostenibilitat a que fa referència el paràgraf primer d'aquest apartat podran consistir en l'adequació parcial o completa a totes, o a alguna de les exigències bàsiques establertes al Codi Tècnic de l'Edificació, havent de fixar l'Administració, de manera motivada, el nivell de qualitat que hagi de ser assolit per a cadascuna d'elles.**

**2. L'Administració competent podrà imposar en qualsevol moment la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb allò que disposi la legislació estatal i autonòmica aplicables. L'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució que correspongui, determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'immoble, al compliment de l'obligació del deure de conservació. Dita afecció real es farà constar, mitjançant nota marginal, al Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real, al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística."**



### 3.2. TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME (DL 1/2010) (TRLU)

L'article 197 estableix els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació

#### "Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució"

1. **Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.**

2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. **Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1.** Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb audiència prèvia de les persones interessades."

### 3.3. LLEI 18/2007 del Dret a l'Habitatge (LDH)

L'article 30 estableix el "**Deure de conservació i rehabilitació dels immobles**"

1. **"Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.**

2. Els arrendataris legals dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han d'usar d'una manera adequada i convenient.

5. **Per assegurar el compliment del deure de conservació i rehabilitació, s'han d'adoptar les mesures de foment i intervenció administrativa que estableixen les seccions segona i tercera, i, si escau, les mesures sancionadores que estableix el títol VI.** Si un incompliment es justifica objectivament per causes d'impossibilitat econòmica o, en el cas de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat, perquè perceben rendes antigues provinents de contractes anteriors al 9 maig de 1985, l'Administració ha d'intentar signar un conveni de rehabilitació d'acord amb el que s'estableix l'article 35.3."

L'article 36 introdueix l'instrument de "**Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació**"

1. **"Els municipis, per a promoure la rehabilitació d'immobles en àrees especialment degradades o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació, amb un tràmit previ d'informació pública i audiència a les administracions concernides. La documentació de la delimitació ha d'incloure:**

a. *Una memòria explicativa i justificativa, que ha d'incorporar les dades urbanístiques de l'àrea i una explicació de l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.*

b. *Els plànols d'informació i de delimitació de l'àrea.*

c. *La relació de les propietats afectades, d'acord amb la informació que consti en el cadastre i en el Registre de la Propietat.*

3. **L'acord de declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació ha d'establir, expressament, els drets i deures del propietari o propietària i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques, en el marc de l'article 37."**

L'article 37 estableix l'"**Abast de la declaració**"

#### "La declaració d'una àrea de conservació i rehabilitació pot comportar:

a. **L'aprovació de normes, plans i programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin justificadament el deure de conservació i rehabilitació de tots o alguns immobles concrets inclosos en l'àrea delimitada.**

b. **L'adopció d'ordres d'execució dirigides al compliment del deure de conservació i rehabilitació (...)**

f. **La subscripció de convenis de rehabilitació, d'acord amb l'article 39, que es poden dotar amb un fons econòmic específic.**

L'article 39 estableix les bases per signar convenis de rehabilitació amb els propietaris i/o persones interessades en el procediment, en el cas que es vulguin dur a terme.

### 3.4. LLEI 8/2013 de Rehabilitació, regeneració y renovació urbanes (LRRR)

Els articles 7, 8 i 9 estableixen quin tipus d'actuació estan permeses per la llei, defineix els subjectes obligats i la iniciativa en l'ordenació de les actuacions.

#### Article 7: "**Objecte de les actuacions**"

"1. De conformitat amb el que disposa aquesta Llei, la legislació estatal sobre sòl i edificació, i la legislació d'ordenació territorial i urbanística, **les actuacions sobre el medi urbà es defineixen com aquelles que tenen per objecte realitzar obres de rehabilitació edificatòria, quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i de regeneració i renovació urbanes, quan afectin, tant als edificis, com a teixits urbans, podent arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis prèviament enderrocats."**



Article 8: "Subjectes obligats"

**La realització de les obres compreses en les actuacions a que es refereix l'article anterior correspon**, a més d'aquell subjectes als que la legislació d'ordenació territorial i urbanística atribueixi aquesta obligació, als següents:

- a. **Els propietaris i els titulars dels drets d'ús atorgats pels primers (...)**
- b. **Les comunitats de propietaris (...)**
- c. **Les Administracions Públiques (...)**

Article 9: "Iniciativa en l'ordenació de les actuacions"

1. **La iniciativa per a proposar l'ordenació de les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes, podrà partir de les Administracions Públiques, les entitats públiques adscrites o dependents de les primeres i els propietaris (...)**
2. **Les Administracions Públiques adoptaran mesures que assegurin la realització de les obres de conservació, i l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria, de regeneració i renovació urbanes que siguin precises i, si escau, formularan i executaran els instruments que les estableixin, quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits, o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica.** Seran prioritàries, en aquests casos, les mesures que procedeixin per tal d'eliminar situacions d'infrahabitatge, per a garantir la seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat universal i un ús racional de l'energia, així com aquelles que, amb aquests objectius, parteixin bé de la iniciativa dels propietaris particulars inclosos a l'àmbit, bé d'una ampla participació dels mateixos en la iniciativa."

Els articles 10 a 13 estableixen els procediments i regles a seguir i les formes d'execució

Article 10: "Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions"

1. "Les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes que impliquen la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent, observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable per a realitzar la corresponent modificació. (...)
- Les actuacions que no requereixin l'alteració de l'ordenació urbanística vigent, precisaran la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que podrà ser continu o discontinu, o la identificació de l'actuació aïllada que correspongui, a proposta dels subjectes esmentats a l'article anterior, i a elecció de l'Ajuntament.**
2. L'acord administratiu mitjançant el qual es delimitin els àmbits d'actuació conjunta o s'autoritzin les actuacions que hagin d'executar-se de manera aïllada, garantirà, en tot cas, la realització de les notificacions requerides per la legislació aplicable i el tràmit d'informació pública quan aquest sigui preceptiu, contenint a més i com a mínim, els extrems següents:

- a. **Avenç de l'equidistribució que sigui precisa, entenent com a tal la distribució entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució de la corresponent actuació i dels beneficis imputables**, incloent-hi els ajuts públics i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

**L'equidistribució prendrà com a base les quotes de participació que corresponguin a cadascun dels propietaris de la comunitat de propietaris** o de l'agrupació de comunitats de propietaris, de les cooperatives d'habitatges que puguin constituir-se a l'efecte, així com la participació que, si escau, correspongui, de conformitat amb l'acord al que s'hagi arribat, a les empreses, entitats o societats que hagin d'intervenir a l'operació, per a retribuir la seva actuació.

- b. El pla de reallotjament temporal i definitiu, i de retorn a que doni lloc, si escau."
3. Serà possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que resultin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, tal i com vestíbuls, replans, sobrecobertes, voladus i portals, tant si s'ubiquen al sòl, com al subsòl o al vol, quan no resulti viable, tècnica o econòmicament, cap altra solució per garantir l'accessibilitat universal i sempre que assegurin la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i demés elements del domini públic. (...)
4. **Allò que es disposa a l'apartat anterior serà també d'aplicació als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en un 30% la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consisteixen en:**
  - a. **La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici, o el tancament o envidrament de les terrasses cobertes.**
  - b. La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes.
  - c. La realització de les obres i implantació d'instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables, en façanes o cobertes, quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici, almenys en un 30%.
  - d. La realització d'obres en zones comuns o habitatges que aconseguixin reduir almenys un 30% el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

Article 11: "Memòria de viabilitat econòmica"

**L'ordenació i execució de les actuacions referides a l'article anterior requerirà la realització, amb caràcter previ, d'una memòria que assegurin la seva viabilitat econòmica**, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues que se'n derivin, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació i contindrà, almenys, els següents elements:



1. Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si escau, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries i xarxes públiques que cal modificar. La memòria analitzarà concretament les modificacions sobre l'increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol o subsòl de forma diferenciada, per tal d'assolir un major apropament a l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no superació dels límits del deure legal de conservació.
2. Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import d'inversió, incloent, tant els ajuts públics, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.
3. L'anàlisi de la inversió que pugui atreure l'actuació i la justificació de que aquesta és capaç de generar ingressos suficients per a finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en qualsevol cas, dintre dels límits del deure legal de conservació (...)
4. L'horitzó temporal que, si escau, sigui precís per garantir l'amortització de les inversions i el finançament de les operacions.
5. L'avaluació de la capacitat pública necessària per tal d'assegurar el finançament i manteniment de les xarxes públiques se hagin de ser finançades per l'Administració, així com el seu impacte a les Hisendes Públiques.

**Article 12: "Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions"**

1. "La delimitació espacial de l'àmbit d'actuació de rehabilitació edificatòria i de regeneració i renovació urbanes, sigui conjunta o aïllada, una vegada sigui ferma en via administrativa, provoca els següents efectes:
  - a. Comporta la declaració d'utilitat pública o, si escau, l'interès social, als efectes de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses (...)
  - b. Legitima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic de titularitat municipal que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements per a garantir l'accessibilitat universal (...)
  - c. **Marca l'inici de les actuacions a realitzar, de conformitat amb la forma de gestió per la que hagi optat l'Administració Actuant.**
2. **La conformitat o autorització administratives corresponents a qualsevol de les actuacions referides a l'apartat 1, determinarà l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis en règims de propietat horitzontal o del complex immobiliari privat, sigui quin sigui el propietari, al compliment del deure de costejar les obres. L'afecció real es farà constar mitjançant nota marginal en el Registre de la Propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.**

**Article 13: "Les formes d'execució"**

1. **Les Administracions Públiques podran utilitzar, per al desenvolupament de l'activitat d'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes, totes les modalitats de gestió directa i indirecta admeses per la legislació de règim jurídic, de contractació de les Administracions Públiques, de règim local i d'ordenació urbanística i territorial.**
2. En funció de la forma de gestió que s'adopti, les següents regles procedimentals comunes s'hauran d'aplicar en tot cas:
  - a. en l'expropiació, no serà precís el consentiment del propietari per pagar el corresponent justipreu expropiatori en espècie, quan el mateix s'efectuï dintre del propi àmbit de gestió i dintre del termini temporal establert per a la finalització de les obres corresponents. (...)
  - b. en l'execució subsidiària a càrrec de l'Administració Pública, aquesta substituirà al titular o titulars de l'immoble o immobles, assumint la facultat d'edificar o rehabilitar-los amb càrrec als primers.
3. Tant en els supòsits previstos a l'apartat anterior, com en aquells altres que derivin d'una actuació d'iniciativa pública, l'Administració resoldrà si executa les obres directament o procedeix a la seva adjudicació per mitjà de la convocatòria d'un concurs públic, en aquest cas les bases determinaran els criteris aplicables per a la seva adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat que s'atribuirà als propietaris de l'immoble objecte de substitució forçosa, en règim de propietat horitzontal. En aquests concursos podran presentar ofertes qualsevol persona física o jurídica, interessada en assumir la gestió de l'actuació, incloent els propietaris que formin part del corresponent àmbit. (...)

**3.5. LLEI 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE)**

L'article 3.1. estableix quins són els requisits bàsics de l'edificació que constitueixen el deure legal de conservació de les edificacions, a que fa referència l'article 9.1 del Text Refós de la Llei del Sòl.

**Article 3: "Requisits bàsics de l'edificació"**

1. *"Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, s'estableixen els següents requisits bàsics de l'edificació, que hauran de ser satisfets, de la forma que reglamentàriament s'estableixi, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions que es realitzin en els edificis existents:*
  - a. *Relatiu a la funcionalitat: Utilització; Accessibilitat; Accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i informació i Accés als serveis postals*
  - b. *Relatiu a la seguretat: Seguretat estructural; Seguretat en cas d'incendi i Seguretat d'utilització*
  - c. *Relatiu a l'habitabilitat: Higiene, salut i protecció del medi ambient; Protecció contra el soroll; Estalvi d'energia i aïllament tèrmic i Altres aspectes funcionals*



### 3.6. Anàlisi i conclusions en quant al marc legal

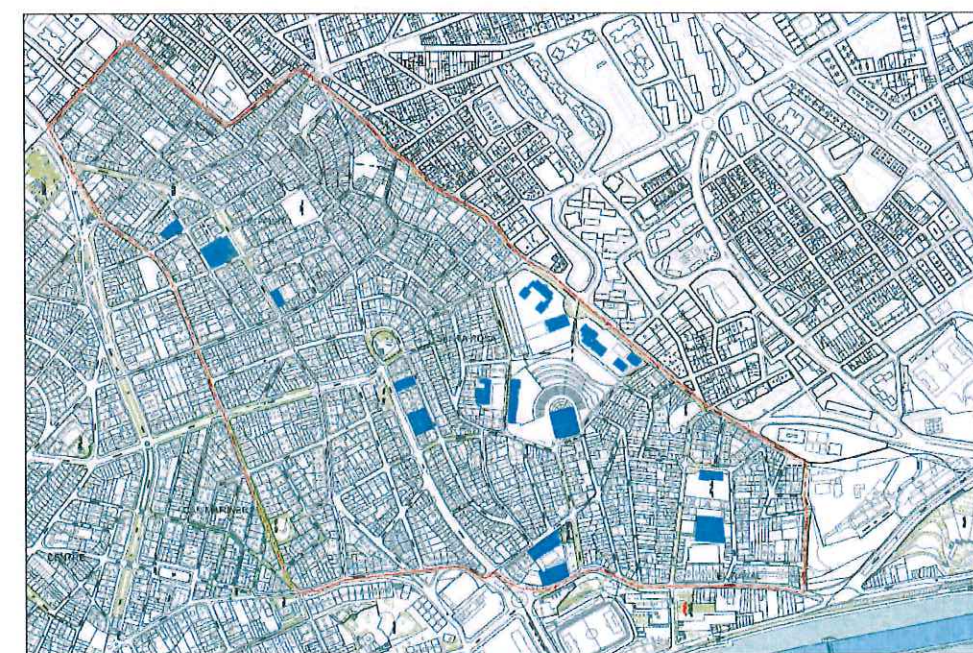
1. El dret de propietat comporta el deure legal de conservació i rehabilitació dels immobles, segons s'estableix a la legislació estatal (TRLIS) i autonòmica (TRLU i LDH).
2. L'Administració competent pot intervenir per assegurar el compliment d'aquest deure, justificant la seva necessitat en base a:
  - insuficiència o degradació dels requisits bàsics de l'edificació: funcionalitat, seguretat i habitabilitat (TRLIS i LRRR)
  - obsolescència o vulnerabilitat de barris, àmbits o conjunts urbans homogenis (LRRR)
  - situacions greus de pobresa energètica (LRRR)
  - identificació d'àrees especialment degradades o susceptibles de processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social (LDH)
3. Les formes d'intervenció de l'Administració Local poden ser diverses:
  - mitjançant ordres d'execució (Art 197 i 198 TRLU / Art 38 LDH)
  - mitjançant la delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació (Art 36 i 37 LDH)
  - mitjançant la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta (Art 10 LRRR)
4. Si l'Administració opta per la delimitació d'una àrea de conservació i rehabilitació (àmbit d'actuació conjunta segons la LRRR) serà d'aplicació el contingut de la LRRR i de la LDH en quant a contingut, tramitació i regles de procediment general.
5. Efectes de l'aprovació d'una àrea de conservació i rehabilitació:
  - L'acord de declaració ha d'establir, expressament, els drets i deures dels propietaris/es i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques (art 36.3 LDH)
  - Pot comportar l'aprovació de normes, plans i programes (art 37.a LDH)
  - Marca l'inici de les actuacions a realitzar, de conformitat amb la forma de gestió per la que hagi optat l'Administració Actuant (Art 12.c LRRR)
  - L'acord administratiu ha de contenir un avenç de l'equidistribució dels costos i beneficis derivats de l'actuació, prenent com a base les quotes de participació que corresponguin a cadascun dels propietaris de la comunitat de propietaris (Art 10.2.a LRRR)
  - L'acord administratiu determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis en règims de propietat horitzontal al compliment del deure de costejar les obres. L'afecció real es farà constar mitjançant nota marginal en el Registre de la Propietat amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per al pagament de quotes d'urbanització en operacions de transformació urbanística (Art 12.2 LRRR)
  - L'administració pot utilitzar per a desenvolupar l'actuació de rehabilitació les modalitats permeses per la legislació vigent aplicable, entre les quals està la modalitat d'execució subsidiària, en la qual l'Administració substitueix els propietaris assumint la facultat de rehabilitar amb càrrec a aquests.
  - Permet la subscripció de convenis de rehabilitació entre l'administració i les persones propietàries (Art 39 LDH)

## 4. CRITERIS I METODOLOGIA

### 4.1. Criteris de delimitació

Tenint en compte els antecedents i el coneixement del territori, l'Ajuntament ha identificat i estudiat l'àrea formada pels barris del sector sud (Fondo, Santa Rosa i Raval), com a àmbit genèric amb necessitats de rehabilitació, que presenta les següents característiques generals:

- Antiguitat de les edificacions: Edificis d'habitatges construïts durant els anys 50, 60 i 70, que superen majoritàriament els 40 anys d'antiguitat.
- Estat de conservació: Edificis amb poques o cap intervenció de rehabilitació per assegurar la seva conservació i manteniment en relació als requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat establerts per la legislació vigent.
- Tipologia: Majoritàriament edificis plurifamiliars entre mitgeres amb una alçada mitja de 5 plantes (PB+3PP+Atic), façana a carrers d'amplada mitja entre 8 i 10 metres i sense ascensor.
- Habitatges: Els habitatges tenen majoritàriament una superfície útil interior entre els 45 i els 65 M2, amb ventilació creuada cap a façana i patis de llum i presència de 2 o 4 habitatges per replà segons l'amplada de la parcel·la.
- Vulnerabilitat: segons els estudis de què disposa l'Ajuntament són els barris amb més vulnerabilitat socioeconòmica, més dèficits i rendes més baixes.
- Estructura de la propietat i ocupació: segons les dades de la propietat i del padró municipal, es concentren un percentatge creixent d'habitatges que són propietats d'entitats bancàries i un elevat percentatge d'habitatges amb residents no propietaris.



Àrea de Rehabilitació del Sector Sud

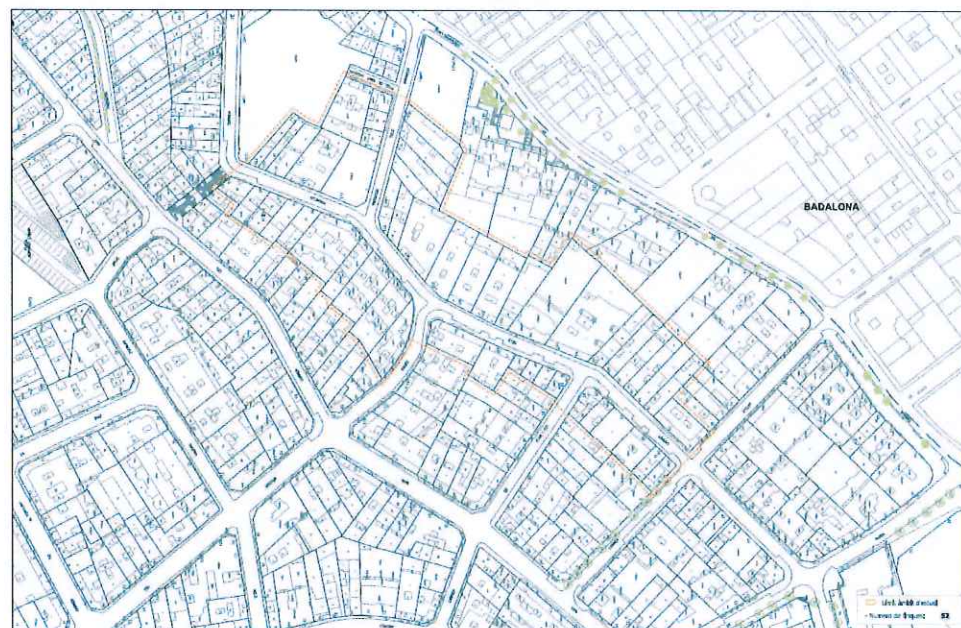


Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

Dintre d'aquest sector, l'Ajuntament té previst delimitar Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) a efectes de fomentar i gestionar la millora i rehabilitació de les edificacions dels barris. Les àrees de conservació i rehabilitació tindran característiques similars, en funció dels següents criteris:

- Agrupacions d'edificis amb més de 40 anys d'antiguitat, tenint en compte que a partir dels 45 anys, els edificis estan obligats per la legislació vigent a passar una Inspecció Tècnica que estableixi el seu grau de conservació i les necessitats de rehabilitació.
- Agrupacions entre 350 i 400 habitatges, mida considerada eficient a efectes de gestió.
- Unitats d'actuació des de la perspectiva del carrer, més compatible amb la topografia del sector i per potenciar la millora del paisatge urbà dels barris.
- Edificis amb un elevat grau d'insuficiència i degradació dels requisits bàsics de salubritat i aïllament tèrmic (habitabilitat).
- Edificis amb un elevat grau d'insuficiència del requisit bàsic d'accessibilitat (funcionalitat).
- Edificis amb possibles patologies en relació al compliment del requisit bàsic de seguretat estructural, causades fonamentalment per la degradació dels requisits d'habitabilitat en quant a protecció de la humitat.

El present document té com a objecte la declaració de la primera de les Àrees de Conservació i Rehabilitació al carrer Pirineus, en el tram comprès entre els carrers Bruc i Olot, fonamentat en la gran concentració dels paràmetres anteriors en aquest tram de carrer, les demandes dels propietaris residents en el barri i la concentració d'informes procedents del servei de mediació i convivència que alerten dels riscos de convivència.



Delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació del carrer Pirineus entre Bruc i Olot

Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

#### 4.2. Metodologia

La metodologia que s'ha seguit ha estat la següent:

##### Fase 1: Presa de dades

Durant aquesta fase s'han desenvolupat una sèrie de treballs previs per part del personal municipal de diferents serveis de l'Àrea d'Urbanisme (Servei de Gestió Urbanística i Habitatge, Servei de Disciplina Urbanística i Llicències, Gabinet d'Acció Territorial) i de l'Àrea Convivència Ciutadana (Servei de Mediació i Convivència), consistents en:

- Situació de l'àmbit en quant al planejament vigent
- Reconeixement previ de les finques
- Recopilació d'informació en relació als habitatges, propietat i ocupants
- Enquesta telefònica als propietaris ocupants
- Recopilació de les dades d'arxiu dels expedients d'obres de les finques afectades
- Aixecament de les façanes
- Reunions informatives amb els presidents i/o secretaris de les comunitats
- Inspeccions als edificis dels tècnics de disciplina urbanística acompanyats de mediadors

##### Fase 2: Anàlisi i Diagnosi de les dades

Durant aquesta fase s'ha procedit a classificar, recopilar i tipificar la informació recollida en la fase de presa de dades per tal de determinar les necessitats d'intervenció sobre els edificis:

La informació obtinguda s'ha analitzat des de 3 vessants:

- Anàlisi i diagnosi en relació al planejament urbanístic
- Anàlisi i diagnosi en relació a les dades del Registre de la Propietat, de l'oficina del Cadastre Municipal i del Padró Municipal d'Habitatges
- Anàlisi i diagnosi en relació a l'estat de conservació

Els documents de diagnosi que s'han elaborat han estat els següents:

- Elaboració d'una fitxa de pre-diagnosi amb indicació de l'estat de conservació i obres de rehabilitació necessàries
- Elaboració d'un pressupost previst per a les obres de rehabilitació per edifici a partir del resultat de la pre-diagnosi.
- Elaboració del perfil de la propietat i ocupants per edifici



## 5. PRESA DE DADES

### 5.1. Dades del Planejament urbanístic

#### 5.1.1. Planejament Urbanístic General.

El planejament urbanístic general que regeix el municipi és el Pla General Metropolità i les seves Normes Urbanístiques, aprovat en data 14 de juliol de 1976.

El PGM qualifica el barri del Fondo i gran part del de Santa Rosa de manera genèrica com a Zona de densificació urbana, subzona semiintensiva II (13b).

Aquesta zona comprèn eixamples semiintensius, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Els paràmetres urbanístics que corresponen a aquesta qualificació urbanística són:

- Tipus d'ordenació: segons alineació a vial
- Índex d'edificabilitat net 1,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Índex d'edificabilitat zonal 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Número màxim d'habitatges per parcel·la: el resultat per excés de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80m<sup>2</sup>
- Alçades: segons amplada de vial

| Amplada de vial (metres) | Alçada màxima (metres) | Nombre màxim de plantes |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| De menys de 8 m.         | 7,55                   | PB + 1 P                |
| De 8 a menys de 12 m.    | 10,60                  | PB + 2 P                |
| De 12 a menys de 15 m.   | 13,65                  | PB + 3 P                |
| De 15 en endavant.       | 16,70                  | PB + 4 P                |

- Façana mínima. L'amplada mínima de façana permesa ha de ser de 6,50 m. excepte en les situacions existents en el moment d'aprovació d'aquest Pla general amb construccions laterals que impedeixin l'esmentada façana, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.
- Cossos sortints. Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats als edificis amb façana a vials de menys d'11 m. d'amplada.
- Espai lliure interior d'illa. L'edificació a l'interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no pot passar l'alçada lliure de 3,30 m. amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i haurà de cobrir-se mitjançant terrat.

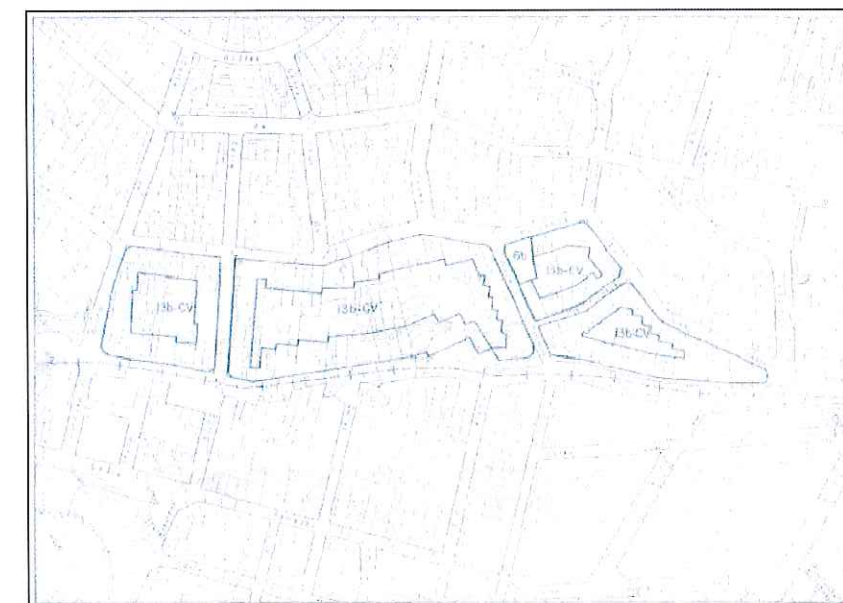
El PGM determina unes tipologies edificatòries que en alçada i fondària són de menor dimensió que els edificis consolidats en el moment de la seva aprovació, deixant per tant amb volumetria disconforme a la majoria d'edificacions existents.

#### 5.1.2. Planejament urbanístic derivat que afecta l'àmbit de l'ACR:

- **Pla Especial de Reforma Interior del carrer Circumval·lació**, aprovat definitivament per la Corporació Metropolitana de Barcelona en data 28/04/1987.

Els objectius del Pla, tal i com es defineix en el propi document són: regular el volum edificatori principal i les seves façanes interior i exterior; regular i homogeneïtzar l'ocupació dels patis interiors d'illa; procurar un bon nivell d'asolellament per als edificis ubicats en les cotes més baixes; regular la densitat de població dels habitatges; i definir unitats d'actuació per tal de facilitar el desenvolupament del plantejament proposat.

En data 21/07/1999 s'aprova una Modificació puntual de la normativa del PERI, amb la finalitat de possibilitar el destí de les plantes baixes per habitatge, afavorint les condicions d'habitabilitat, asolellament i ventilació.



Plànol d'ordenació del PERI del carrer Circumval·lació

- **Modificació de PGM per a la Millora Urbanística dels Barris Sud**, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 16/03/2004.

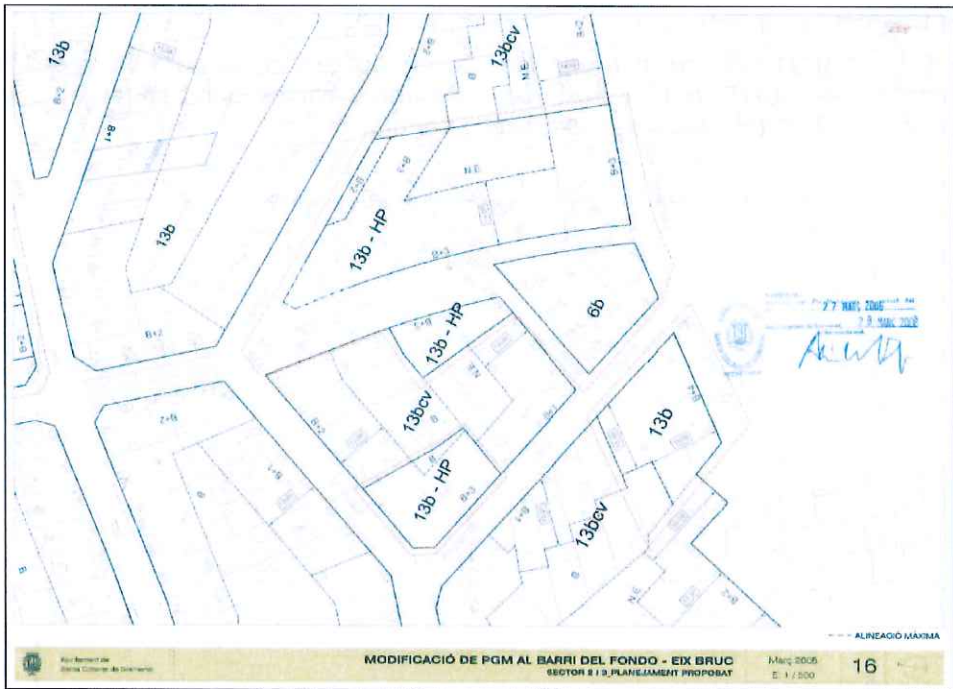
Els objectius específics de la Modificació es concentren en:

- Millorar la xarxa viària, efectuant les reformes del traçat dels carrers que permetin una millor interconnexió entre els elements de la xarxa. Concretament la modificació de l'obertura del carrer de Valentí Escalas-Listz prevista pel PGM. També preveu reajustos en el traçat d'alguns carrers existents i l'eliminació de connexions previstes al PGM considerades inviables per la situació topogràfica.
- Actuar puntualment en quatre àrees concretes: Santa Rosa, Parc dels Pins, Espai Cívic del Raval i façana de l'Esperit Sant.



5.1.3. Planejament urbanístic derivat que afecta l'entorn immediat de l'ACR:

- Modificació de PGM al barri del Fondo – Eix Bruc**, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 07/07/2006.
 Els objectius específics de la modificació són la millora de la xarxa viària amb reformes del traçat d'alguns carrers, l'obtenció d'espais lliures afectant el teixit residencial obsolet i disfuncional i la promoció d'habitatges protegits.



Plànol d'ordenació de la modificació de PGM

- Modificació de PGM a l'entorn del Mercat del Fondo**, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 07/10/2008.
 Aquesta modificació, en un dels seus eixos d'actuació proposa la ubicació d'un equipament cultural als baixos dels edificis del carrer Circumval·lació 107-119.
- Pla Especial d'ordenació de volums al Passatge Pirineus**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 18/09/2008.
 Aquest Pla Especial té com a objectiu ajustar a normativa les actuacions residencials previstes al Passatge Pirineus, sense augmentar l'edificabilitat, així com transformar habitatge lliure en habitatge protegit.

5.2. Reconeixement previ de les finques

En aquesta fase s'ha realitzat una inspecció visual de les façanes de les finques incloses dintre de l'ACR.

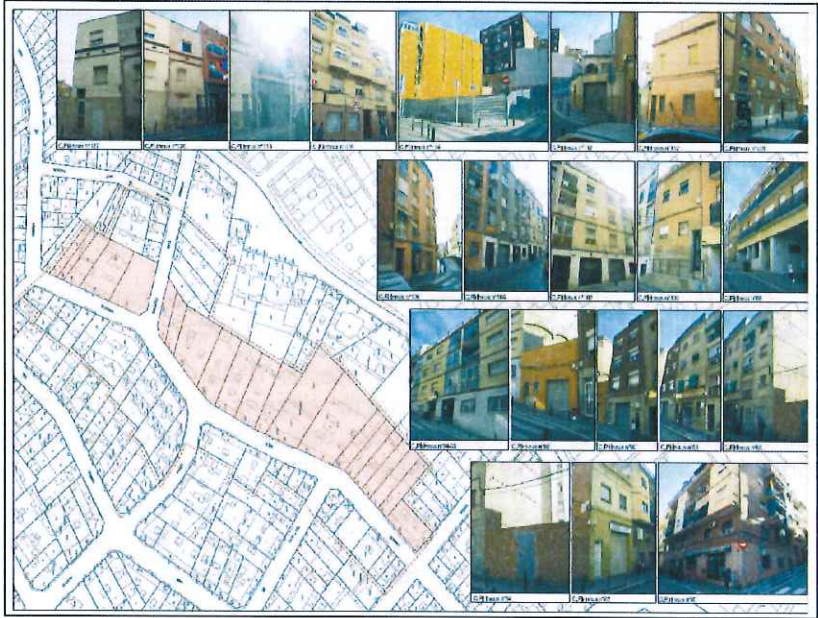
Primer s'han identificat les diferents situacions en què es troben les finques:

- edificis consolidats (plurifamiliars i unifamiliars)
- solars sense edificar
- edificacions amb usos no residencials (magatzems, locals)

Del resultat d'aquest anàlisi resulta el quadre següent:

| Reconeixement previ en quant a l'edificació de les finques |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Finques amb edificis plurifamiliars consolidats            | 38 finques        |
| Finques amb edificis unifamiliars consolidats              | 10 finques        |
| Finques amb edificacions amb usos no residencials          | 2 finques         |
| Solars sense edificar                                      | 2 finques         |
| <b>Total finques</b>                                       | <b>52 finques</b> |

També s'ha fet un recull fotogràfic previ, per tal de valorar inicialment el grau de conservació i la necessitat de rehabilitació en quant a les façanes del carrer.



Identificació de finques números senars carrer Pirineus





Identificació de finques números parells carrer Pirineus



Identificació de finques Ptge Pirineus i Ptge Sant Pasqual

### 5.3 Informació en relació als habitatges, propietat i ocupants

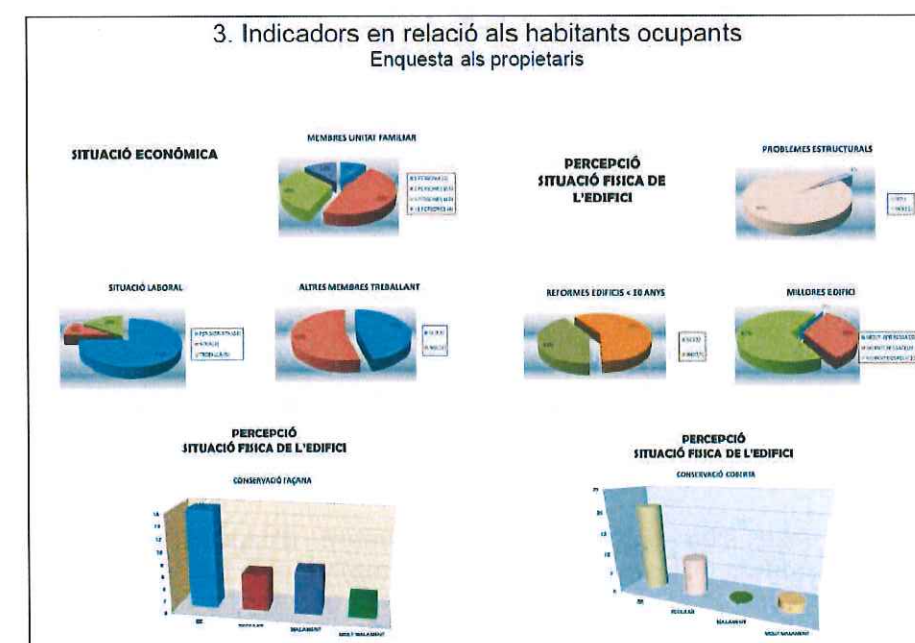
En aquesta fase s'ha realitzat un treball de consulta, recopilació i classificació de les dades obtingudes a través de tres fonts: el Registre de la Propietat, l'Oficina de Cadastre Municipal i el Padró Municipal d'Habitatges.

Les dades obtingudes a través d'aquests mitjans han estat:

- Referència cadastral i adreça
- Identificació i numeració de les entitats per finca
- Dades de la propietat
- Dades dels ocupants (propietaris i llogaters)
- Nacionalitat
- Habitatges desocupats
- Altres usos no residencials
- Superfícies: sup sòl, sup construïda, sup útil per entitats i totals
- Any de construcció
- Coeficient de repartiment segons cadastre i segons registre de la propietat

### 5.4 Enquesta telefònica als propietaris ocupants

En aquesta fase s'ha realitzat una enquesta telefònica als ocupants dels habitatges per tal d'obtenir un avenç en quant a la situació de la propietat, el seu nivell de renda i la percepció que tenen de l'estat de conservació de l'edifici.

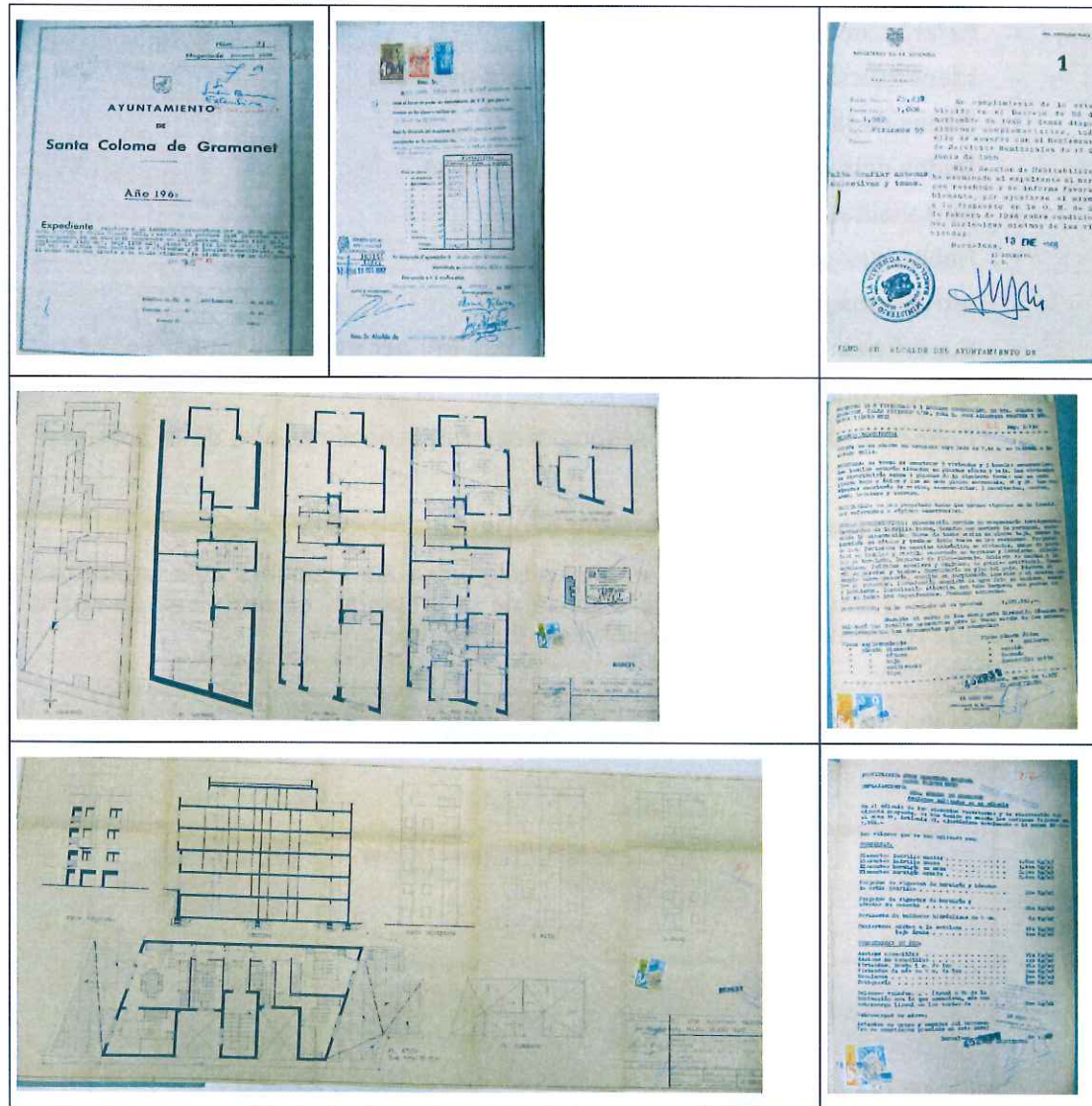


Resultats de l'enquesta telefònica



### 5.5 Recopilació de les dades d'arxiu dels expedients d'obres de les finques susceptibles de rehabilitació

En aquesta fase s'ha fet una recopilació dels expedients d'obres disponibles a l'arxiu d'urbanisme per tal d'obtenir un coneixement previ del tipus de construccions existents a les finques així com conèixer aquelles finques que han estat rehabilitades recentment.

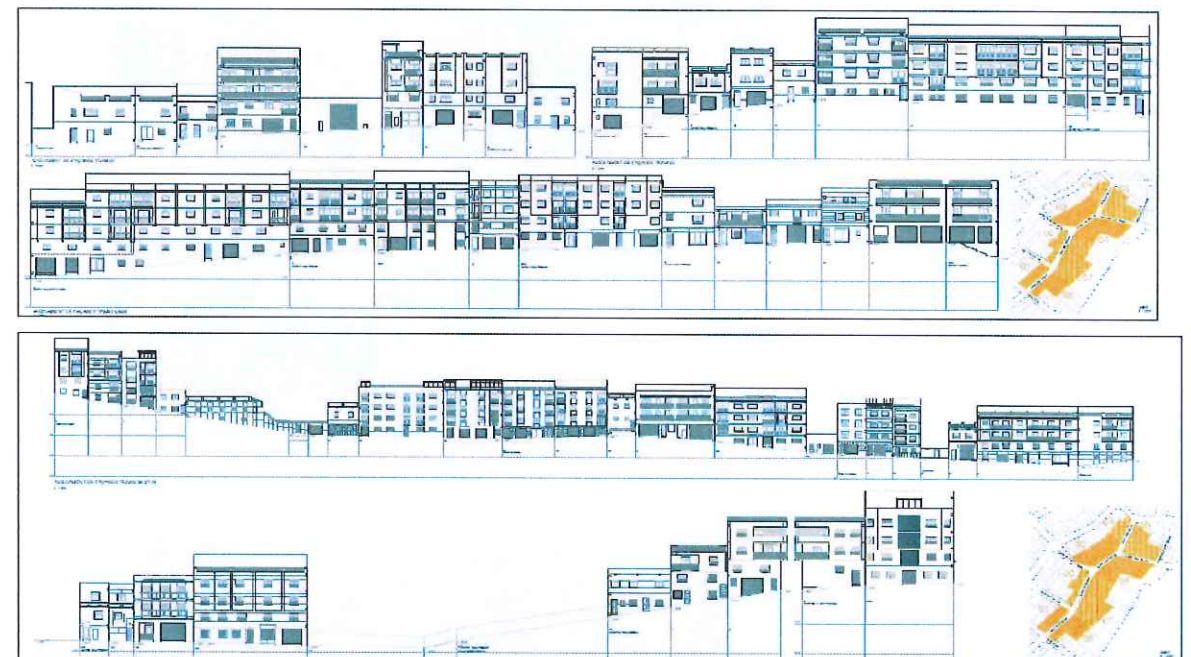


Expedient d'obres d'una de les finques de l'àmbit de l'ACR

Durant aquesta fase s'ha detectat el baix nombre d'expedients d'obres menors corresponents als edificis inclosos en l'àmbit. En la majoria dels casos les obres han estat executades com a resultat d'un expedient d'habitabilitat obert pel Servei de Disciplina Urbanística, la qual cosa demostra l'escassa iniciativa dels propietaris en quant a la conservació i manteniment dels edificis.

### 5.6 Aixecament de les façanes

En aquesta fase s'ha elaborat un aixecament de les façanes del tram de carrer inclòs en l'àmbit d'estudi per tal d'obtenir un suport real i actualitzat sobre el qual poder desenvolupar propostes d'actuació conjuntes.



Aixecament de les façanes de l'àmbit de l'ACR

### 5.7 Reunions informatives amb els presidents i/o secretaris de les comunitats

En aquesta fase s'ha convocat els presidents de les comunitats de propietaris de les finques per tal d'informar-los dels objectius del pla de rehabilitació i concertar amb ells les visites a realitzar pels tècnics municipals.

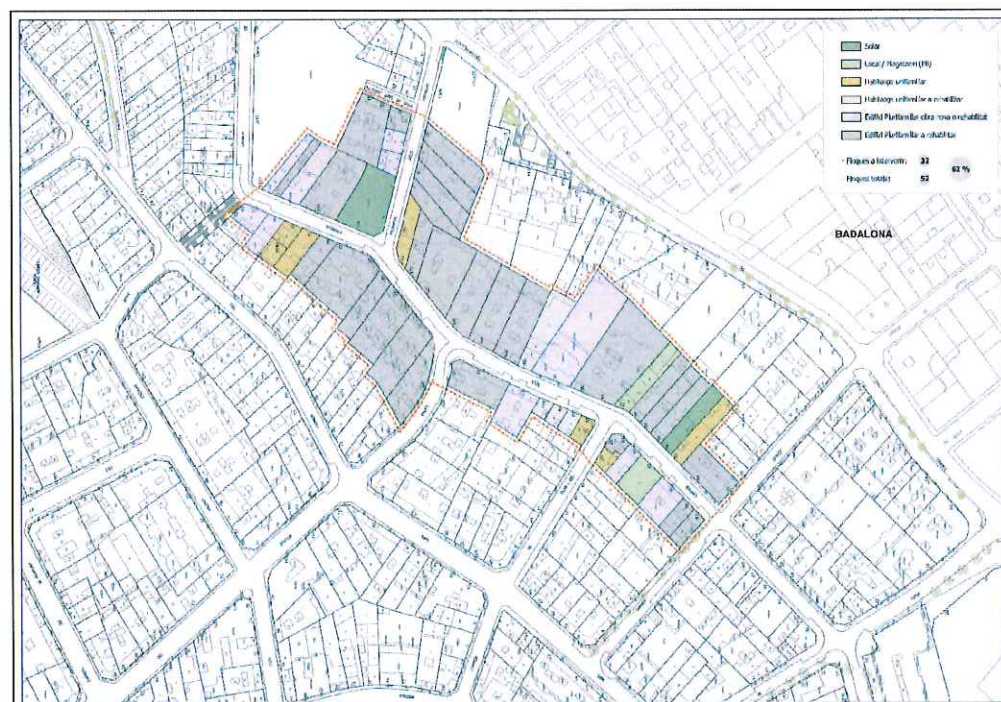
### 5.8 Inspeccions als edificis

Durant aquesta fase s'han realitzat visites per part dels tècnics de disciplina urbanística acompanyats dels tècnics del servei de mediació per tal de comprovar l'estat de conservació dels edificis.

En general s'ha pogut accedir als espais comuns dels edificis i s'han pogut obtenir dades de l'estat dels següents elements: façana del carrer, façana interior d'illa, coberta comunitària (accessible i no accessible), terrasses dels àtics, mitgeres, patis de llums, patis interiors d'illa, escala comunitària



A partir de les visites s'ha pogut determinar inicialment l'estat de conservació dels diferents elements comunitaris de les finques en relació als requisits bàsics de l'edificació. Com a resultat d'aquest reconeixement previ s'han identificat aquelles finques susceptibles de rehabilitació perquè presenten deficiències relatives als requisits esmentats.



Identificació de les finques susceptibles d'actuació

| Edificis amb necessitats de rehabilitació                |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| Edificis plurifamiliars amb necessitats de rehabilitació | 28 edificis         |
| Edificis unifamiliars amb necessitats de rehabilitació   | 4 edificis          |
| <b>Total edificis a rehabilitar</b>                      | <b>32 edificis</b>  |
| Número d'habitatges total                                | 360 habitatges      |
| Número locals                                            | 26 locals           |
| <b>Número d'entitats</b>                                 | <b>386 entitats</b> |

L'objectiu de les inspeccions ha estat l'obtenció d'informació sobre l'estat general dels elements constructius i l'envolupant de la finca, no de l'estat de conservació de l'interior dels habitatges, donat que la finalitat del present document és determinar un àmbit d'intervenció general en els edificis per tal de millorar les seves condicions d'habitabilitat generals en base a l'estat dels elements comunitaris, no dels habitatges individuals.

## 6. ANÀLISI I DIAGNOSI DE LES DADES

### 6.1. Anàlisi i diagnosi en relació al planejament:

S'ha comprovat que les edificacions consolidades són anteriors a l'aprovació del PGM (1976) i del planejament derivat desenvolupat posteriorment (a excepció de dos edificis construïts posteriorment).

La delimitació de l'àmbit de rehabilitació no comportarà cap modificació de les condicions urbanístiques del sector.

#### 6.1.1. Volums disconformes en alçada

Respecte l'amplada dels vials, aquesta varia entre els 7 - 8 metres al carrer Pirineus, té una amplada mitja de 7 metres al Ptge Pirineus i una amplada inferior a 6 metres al Passatge Sant Pasqual.

En conseqüència, quan s'apliquen les alçades reguladores del planejament vigent les alçades màximes varien entre PB+1 (si l'amplada del carrer és inferior a 8m) i PB+2 (si l'amplada del carrer està entre 8 i 11 m).

Es constata que tots els edificis plurifamiliars inclosos en l'àmbit superen l'alçada màxima prevista per normativa. L'alçada mitja dels edificis plurifamiliars existents és de 5 plantes sobre rasant (baixa, entresòl, primera, segona i àtic). Per tant, sobrepassen en 2 o 3 plantes l'alçada normativa.

En el cas dels habitatges unifamiliars existents o edificis d'origen unifamiliar reconvertits en plurifamiliars, es troben dues situacions: alguns tenen l'alçada normativa i altres permetrien una planta més.

Per tant, a nivell de nombre de plantes, tots els edificis plurifamiliars d'origen tenen volumetria disconforme.

#### 6.1.2. Volums disconformes en fondària edificable

El PGM i el planejament derivat vigent delimiten la fondària edificable segons criteris de ventilació i il·luminació natural en funció de la dimensió de cada illa i també tenint en compte els grans desnivells topogràfics existents.

Tenint en compte que les illes que formen part de l'àmbit tenen formes i mides diferents, la fondària edificable és variable segons el tram de carrer, amb mínims de 11,00 m i màxims de 17,00 m.

Es constata que tots els edificis plurifamiliars consolidats superen la fondària edificable permesa. Per això, els espais interiors d'illa estan sobreedificats superant l'alçada permesa (planta baixa). Aquesta situació només s'exceptua en els edificis ubicats en cantonada o en finques on la seva fondària és inferior a l'edificable.

#### 6.1.3. Situació dels coberts en planta àtic

Durant la fase d'inspecció s'ha comprovat que les terrasses dels àtics han estat parcial o totalment cobertes amb volums que s'han incorporat al programa funcional de l'habitatge. Es tracta de coberts d'autoconstrucció amb materials i solucions deficients.



Aquests volums van ser executats fora de la legalitat i no han estat legalitzats posteriorment. Aquest augment d'edificabilitat i de superfície útil, al no haver-se legalitzat, no consta al registre de la propietat, deixant aquests coberts en una situació irregular.

A més, s'ha detectat que la gran majoria no compleixen amb els requisits d'habitabilitat exigibles i fins i tot s'han detectat casos en els quals la deficient construcció dels mateixos està produint patologies en l'edifici principal i sobretot en els habitatges situats a sota.



Exemple de terrasses amb coberts

#### 6.1.4. Conclusions en relació al planejament

1. Dels 32 edificis a rehabilitar hi ha 23 que sobrepassen l'alçada màxima reguladora prevista pel planejament en nombre de plantes i corresponen als edificis plurifamiliars amb més de 5 habitatges.
2. Dels 32 edificis a rehabilitar hi ha 18 edificis que sobrepassen la fondària edificable màxima prevista pel plantejament i corresponen als edificis plurifamiliars no ubicats en cantonades.
3. Dels 32 edificis a rehabilitar hi ha 16 edificis amb presència de plantes àtics, en els quals les terrasses han estat ocupades parcial o totalment amb coberts autoconstruïts, la majoria dels quals han estat executats amb materials o solucions constructives deficientes que en alguns casos produeixen patologies en l'edifici.

#### 6.2 Anàlisi i diagnosi en relació a les dades del Registre de la Propietat, l'Oficina de Cadastre Municipal i el Padró Municipal d'Habitatges.

A partir de les dades obtingudes s'ha analitzat l'antiguitat dels edificis, el nombre d'entitats (habitatges i locals), el tipus de propietat, el perfil dels ocupants, la superfície dels habitatges i la densitat per ocupant.

##### 6.2.1. Antiguitat dels edificis

A partir de les dades de l'oficina de cadastre i en relació a les 32 finques a rehabilitar, els resultats obtinguts respecte l'antiguitat són els següents:

| Antiguitat dels edificis |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Més de 50 anys           | 9 edificis         |
| Entre 45 i 50 anys       | 6 edificis         |
| Entre 40 i 45 anys       | 15 edificis        |
| Entre 30 i 40 anys       | 1 edifici          |
| Menys de 30 anys         | 1 edifici          |
| <b>Total</b>             | <b>32 edificis</b> |

D'aquestes dades es conclou que 30 dels 32 edificis objecte de rehabilitació tenen més de 40 anys, amb un nivell d'intervenció en operacions de conservació i manteniment bastant baix durant aquest temps, tal i com s'analitzarà en l'apartat 6.3.1, la qual cosa ha causat un estat de degradació general important.

D'altra banda, des del punt de vista legislatiu hi ha dues normes que regulen l'obligatorietat de passar una inspecció en edificis residencials:

- Segons l'article 4 de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, s'estableix que els propietaris d'edificis residencials d'habitatge col·lectiu han d'acreditar l'estat de conservació de l'edifici mitjançant l'Informe d'Avaluació de l'Edifici (IEE). La disposició transitòria primera estableix el calendari per a la realització de l'IEE, determinant que *"tenen obligació de disposar de l'IEE els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de 5 anys, a comptar des de la data que assoleixin dita antiguitat, excepte que comptin amb una inspecció tècnica vigent (...)"*
- Segons l'article 3 del decret 187/2010 sobre la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges (ITE), aquesta és obligatòria "si ho determina el Programa d'inspeccions tècniques obligatòries de la Generalitat contingut a l'Annex 3". En aquest annex s'estableix el següent calendari:
  - o Edificis anteriors a 1930 → ITE abans del 31/12/2012
  - o Edificis entre 1931 i 1950 → ITE abans del 31/12/2013
  - o Edificis entre 1951 i 1960 → ITE abans del 31/12/2014
  - o Edificis entre 1961 i 1970 → ITE abans del 31/12/2015
  - o Edificis posteriors a 1970 → ITE abans dels 45 anys (a 31/12)



A partir de les dades de l'oficina de cadastre i en relació a les 32 finques a rehabilitar cal dir que:

- Hi ha 9 edificis que han superat els 55 anys d'antiguitat i per tant estan en obligatorietat d'obtenir l'IEE i fora del termini màxim concedit per la llei 8/2013. Respecte la resta d'edificis, tots excepte dos superen els 40 anys d'antiguitat i per tant en els pròxims anys estaran obligats a obtenir l'IEE
- Hi ha 15 edificis que han superat els 45 anys d'antiguitat i per tant estan fora de termini en quant a l'obligatorietat d'obtenir l'ITE segons el Decret 187/2010. Respecte la resta d'edificis, tots excepte dos superen els 40 anys d'antiguitat i per tant en els pròxims 5 anys aniran esgotant aquest termini.
- D'altra banda, consultats els expedients de llicències, es constata que el nombre d'obres realitzades sobre aquests edificis és significativament baix, amb la qual cosa es dedueix un baix grau de conservació.

#### 6.2.2. Nombre d'habitatges i locals

A partir de les dades del registre de la propietat i en relació a les 32 finques a rehabilitar, els resultats obtinguts respecte el nombre d'habitatges són les següents:

| Nombre d'habitatges                               |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| 1 habitatge per edifici (habitatges unifamiliars) | 4 edificis         |
| Edificis amb 2 a 4 habitatges                     | 8 edificis         |
| Edificis amb 5 a 10 habitatges                    | 7 edificis         |
| Edificis amb 10 a 20 habitatges                   | 9 edificis         |
| Edificis amb més de 20 habitatges                 | 4 edificis         |
| <b>Total</b>                                      | <b>32 edificis</b> |

Respecte el nombre de locals amb usos diferents del residencial, els resultats obtinguts són els següents:

| Nombre de locals      |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Edificis sense locals | 14 edificis        |
| Edificis amb 1 local  | 11 edificis        |
| Edificis amb 2 locals | 6 edificis         |
| Edificis amb 3 locals | 1 edifici          |
| <b>Total</b>          | <b>32 edificis</b> |

Respecte el nombre d'entitats total per edifici, els resultats obtinguts són els següents:

| Nombre d'entitats           |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Entitats amb ús d'habitatge | 360 entitats        |
| Entitats amb altres usos    | 26 entitats         |
| <b>Total entitats</b>       | <b>386 entitats</b> |

A partir de les dades del registre de la propietat i en relació a les 32 finques a rehabilitar cal dir que:

- Les 32 finques a rehabilitar contenen un total de 360 habitatges i 26 locals destinats a altres usos.
- Hi ha un total de 12 edificis amb menys de 5 entitats. En aquests casos la repercussió del cost d'obres de rehabilitació sobre cadascun dels propietaris serà més elevada. En alguns casos, a més, s'ha comprovat que els habitatges i/o locals inclosos en aquests edificis tenen un únic propietari.

#### 6.2.3. Superfície dels habitatges

A partir de les dades de l'oficina de cadastre i en relació a les 32 finques a rehabilitar, s'ha obtingut la superfície útil mitja dels habitatges per a cadascuna de les finques amb els següents resultats:

| Superfície útil mitja dels habitatges |                    |                       |             |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|
| Superfície útil inferior a 50 m2      | 9 edificis         | 119 habitatges        | 33,06%      |
| Superfície útil entre 51 i 60 m2      | 13 edificis        | 156 habitatges        | 43,33%      |
| Superfície útil entre 61 i 70 m2      | 7 edificis         | 81 habitatges         | 22,50%      |
| Superfície útil superior a 70 m2      | 3 edificis         | 4 habitatges          | 1,11%       |
| <b>Total</b>                          | <b>32 edificis</b> | <b>360 habitatges</b> | <b>100%</b> |

A partir d'aquestes dades i en relació a les 32 finques a rehabilitar cal dir que:

- La pràctica totalitat dels habitatges (99%) tenen una superfície útil entre els 50 i els 70 m2 i es concentren en 29 dels 32 edificis.
- Els habitatges amb menor superfície útil (<50m2) es concentren en 9 edificis i representen el 33% del total
- Els habitatges amb major superfície útil (>70m2) corresponen a edificis unifamiliars.



#### 6.2.4. Propietat dels habitatges

A partir de les dades del Registre de la Propietat i en relació als 360 habitatges inclosos en les 32 finques a rehabilitar, els resultats obtinguts respecte la propietat són els següents:

| Propietat dels habitatges                  |                       |             |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Habitatges de particulars                  | 296 habitatges        | 82,22%      |
| Habitatges propietat d'entitats financeres | 63 habitatges         | 17,50%      |
| Habitatges propietat de l'administració    | 1 habitatge           | 0,28%       |
| <b>Total</b>                               | <b>360 habitatges</b> | <b>100%</b> |

Per tant es manifesta que en aquests moments quasi el 18% dels habitatges de l'àmbit són propietat d'entitats financeres. A més es detecta una tendència a l'alça d'aquest percentatge donada la situació d'impagament d'hipoteques.

#### 6.2.5. Perfil dels ocupants dels habitatges

A partir de les dades del Padró Municipal d'Habitatges s'ha elaborat un perfil respecte els ocupants dels habitatges en funció de si són propietaris o llogaters i s'han localitzat i comptabilitzat els pisos buits, en relació als 360 habitatges inclosos en les 32 finques a rehabilitar, obtenint els següents resultats:

| Perfil dels ocupants            |                       |               |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| Ocupants propietaris            | 171 habitatges        | 47,50%        |
| Ocupants llogaters              | 144 habitatges        | 40,00%        |
| <b>Total habitatges ocupats</b> | <b>315 habitatges</b> | <b>87,50%</b> |
| <b>Habitatges buits</b>         | <b>45 habitatges</b>  | <b>12,50%</b> |
| <b>Total habitatges</b>         | <b>360 habitatges</b> | <b>100%</b>   |

Per tant:

- Es detecta que menys del 50% dels habitatges estan ocupats pels seus propietaris. Segons les dades complementàries obtingudes del cens municipal (edat, nacionalitat, etc) i la informació proporcionada pel Servei de Mediació hi ha un elevat nombre de propietaris residents pensionistes.
- Hi ha un alt percentatge d'habitatges en règim de lloguer (40%), que a més presenten un alt grau de rotació / mobilitat
- Més del 12% dels habitatges estan buits segons les dades del cens, tot i que s'han detectat situacions d'ocupació il·legal d'alguns d'aquests habitatges.

En alguns casos els habitatges estan ocupats per familiars del propietari no resident, en aquest cas s'ha considerat que es troben en situació de lloguer.

A banda d'aquestes dades, des del Servei de Mediació i Convivència s'ha realitzat un intensiu treball de camp en aquesta zona durant els últims anys, aportant dades complementàries en quant a les problemàtiques derivades de l'ocupació dels habitatges, que entre d'altres són les següents:

- El fet que hi hagi un elevat percentatge d'habitatges en règim de lloguer i buits, dificulta molt la gestió de les comunitats de propietaris, que en molts casos es troben en significativa minoria i esdevenen incapaços d'arribar a acords.
- La percepció de la responsabilitat sobre l'edifici és molt diferent entre els propietaris residents i els no residents, els quals es desentenien bastant de les problemàtiques existents.
- Es detecta un alt grau d'impagaments de les quotes de la comunitat, derivats d'una errònia delegació d'aquestes quotes dels propietaris no residents cap als llogaters, els quals d'altra banda no es consideren responsables del manteniment de l'edifici.
- L'alt grau de moviments detectat en els pisos de lloguer dificulta la implicació dels llogaters en la bona conservació dels edificis, en trobar-se molts en "situació de pas".
- Els pisos d'entitats financeres es van incrementant gradualment degut als problemes d'impagament de les hipoteques, la qual cosa deriva en canvis en l'ocupació dels habitatges que moltes vegades són desconeguts per les comunitats de propietaris.

#### 6.2.6. Conclusions en relació a les dades de la propietat i cadastre

Respecte els 32 edificis inclosos en l'Àrea de Conservació i Rehabilitació

1. En relació a l'antiguitat, 30 edificis tenen més de 40 anys i per tant en els pròxims anys estaran en l'obligació d'obtenir l'IEE (àmbit estatal) o l'ITE (àmbit autonòmic) que certifiqui l'estat de conservació dels edificis. A més es constata un baix nivell d'intervenció general pel que fa a operacions de conservació i manteniment.
2. En relació al nombre d'entitats es comptabilitzen 360 habitatges i 26 locals, constatant un baix nivell d'activitats fora de l'ús residencial. El gruix dels habitatges es concentra en 20 edificis, que són els que contenen més de 5 habitatges.
3. En relació a la propietat, es constata que el 17,50% dels habitatges pertanyen a entitats financeres amb una tendència a l'alça.
4. En relació als ocupants, es constata que el 40% dels habitatges estan ocupats per llogaters i el 12,50% estan buits (alguns en situació d'ocupació il·legal). Només el 47,50% dels habitatges estan ocupats pels seus propietaris. Aquesta situació comporta dificultats per part de les comunitats de propietaris en la presa de decisions i el pagament de les quotes de comunitat.
5. En relació a la superfície útil mitja dels habitatges, el 99% té una superfície entre 50 i 70 m<sup>2</sup> i es concentren en 29 edificis.



### 6.3 Anàlisi i diagnosi en relació a l'estat de conservació

En aquest apartat figuren l'anàlisi de les dades obtingudes a partir de les inspeccions visuals realitzades pels tècnics municipals als edificis inclosos en l'Àrea de Conservació i Rehabilitació i la diagnosi derivada d'aquestes dades, en base al compliment dels requisits bàsics de l'edificació.

#### 6.3.1. Fitxes d'inspecció dels edificis

A partir de les inspeccions realitzades s'ha elaborat una fitxa de pre-diagnosi per a cada edifici, en la qual queden reflectides les característiques generals dels elements constructius, les deficiències detectades i les recomanacions d'intervenció.

La fitxa s'ha dividit en apartats corresponents a cadascun dels elements comuns que conformen l'envolupant de l'edifici (façanes, cobertes, mitgeres i patis) identificant individualment la seva posició (façana de carrer o posterior, coberta comunitària o terrassa privativa, mitgera lateral o posterior, pati obert o tancat, etc). Es fa una descripció constructiva genèrica, s'indiquen les deficiències detectades per element i la presència d'altres elements que poden incidir en l'estat de conservació (coberts, antenes, aparells d'aire acondicionat, xarxes de serveis, etc). En l'apartat de diagnosi s'estableix la necessitat de rehabilitació (general o per millorar l'aïllament tèrmic) i les observacions que s'han considerat oportunes.

També s'ha inclòs una part genèrica on s'inclou informació sobre l'estat d'altres elements comuns interiors (vestíbul, escales...), una primera aproximació sobre la viabilitat de col·locar ascensor i s'indica si s'han detectat patologies estructurals.

Finalment la fitxa inclou un resum que indica aquells elements que requereixen rehabilitació per garantir la seva correcta conservació. Les fitxes s'han acompanyat d'un reportatge fotogràfic dels elements que s'ha pogut inspeccionar.

Cal dir que en alguns edificis no s'ha pogut accedir a determinats espais i com a conseqüència d'això algunes dades són estimades o es desconeixen.

| C. DARES, FINCLES, VENT, FAÇANES                                                        |                                |                                |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| S'ha d'omplir una fitxa per a la façana principal i una altra per a la façana posterior |                                |                                |                                      |
| FAÇANA                                                                                  | CARRER                         | 147,00 m²                      |                                      |
| Superfície façana                                                                       |                                |                                |                                      |
| Percentatge forats en façana                                                            | 28%                            |                                |                                      |
| Alçada de la façana (nombre de plantes)                                                 | PH+PU+2H+A1                    |                                |                                      |
| Tancament de façana                                                                     | Tipus acabat                   | Oltra vista                    | Barra Contínu                        |
|                                                                                         | Grues/encastament              | 15 CM                          | 30 CM                                |
|                                                                                         | Cambrera d'aire                | SI                             | NO                                   |
|                                                                                         | Deficiències observades        | Fissures                       | Humitats                             |
|                                                                                         |                                | Taques                         | Deficiències aïllament               |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Grau                                 |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Finestra i forats                                                                       | Tipologia                      | Fusta                          | Alumini                              |
|                                                                                         | Enfonsament                    | NO                             | SI                                   |
|                                                                                         | Grau de permeabilitat          | Alt                            | Mig                                  |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Proteccions solars exteriors                                                            | Tipus                          | Periana amb caixa              | Periana amb corda                    |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Alt                                  |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Obstacles                                                                               | Tipus                          | Fibrociment                    | PVC                                  |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Grau                                 |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Casaca volats                                                                           | Tipus                          | Balcans                        | Tribuna                              |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Alt                                  |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Elements volats                                                                         | Tipus                          | Corbises                       | Coronaments                          |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Grau                                 |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Altres                                                                                  | Tipus                          | Praxidura                      | SI                                   |
|                                                                                         | Grau de degradació de façana   | Lleu                           | Grau                                 |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Esplanca exterior                                                                       | Tipus                          | Alçada en voladís              | Terrassa coberta                     |
|                                                                                         | Grau de degradació             | Lleu                           | Alt                                  |
|                                                                                         |                                |                                | Molt greu                            |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
| Xarxes de serveis en façana                                                             | Tipus de xarxa                 | Enllumenat                     | Telefonia                            |
|                                                                                         | Tipus d'intervenció recomanada | SI                             | NO                                   |
|                                                                                         |                                | Endreçament                    | Substitució                          |
|                                                                                         |                                | Rehabilitació de rehabilitació | Rehabilitació per millorar aïllament |
|                                                                                         |                                |                                | X                                    |
|                                                                                         |                                |                                | NO cal rehabilitació                 |
| Diagnosi general de la inspecció                                                        |                                |                                |                                      |
| Recomanacions i Observacions                                                            |                                |                                |                                      |

Exemple de fitxa

### 6.3.2. Diagnosi respecte el compliment dels requisits bàsics de l'edificació

Com a resultat de l'anàlisi realitzat mitjançant les fitxes de pre-diagnosi, s'han establert els elements sobre els quals es creu necessari rehabilitar per assolir el grau de conservació exigible als edificis.

Els criteris que s'han tingut en compte per establir la necessitat de rehabilitació dels diferents elements han estat en base al compliment dels requisits bàsics de l'edificació continguts en l'Article 3 de la Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació (LOE), que constitueixen el deure legal de conservació de les edificacions segons l'article 9.1 del Text Refós de la Llei del Sòl i que determinen els supòsits d'aplicació de la Llei 8/2013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, segons l'article 7.1: **"quan existeixin situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions"**

Els requisits bàsics definits a l'article 3 de la LOE són els següents:

1. Requisits bàsics relatius a la funcionalitat:
  1. Utilització, de tal forma que la disposició i les dimensions dels espais i la dotació de les instal·lacions facilitin l'adequada realització de les funcions previstes en l'edifici.
  2. Accessibilitat, de tal forma que es permeti a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici en els termes previstos per la normativa específica.
  3. Accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació d'acord amb allò establert a la normativa específica.
  4. Facilitació per a l'accés dels serveis postals, mitjançant la dotació de les instal·lacions apropiades per al lliurament dels serveis postals, segons normativa específica.
2. Requisits bàsics relatius a la seguretat:
  1. Seguretat estructural, de tal forma que no es produeixin en l'edifici, o parts del mateix, danys que tinguin el seu origen o afectin als fonaments, els suports, les bigues, els sostres, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
  2. Seguretat en cas d'incendi, de tal forma que els ocupants puguin desallotjar l'edifici en condicions segures, es pugui limitar l'extensió de l'incendi dintre del propi edifici i dels colindants i es permeti l'actuació dels equips d'extinció i rescat.
  3. Seguretat d'utilització, de tal forma que l'ús normal de l'edifici no suposi risc d'accident per a les persones.
3. Requisits bàsics relatius a l'habitabilitat:
  1. Higiene, salut i protecció del medi ambient, de tal forma que s'assoleixin condicions acceptables de salubritat i estabilitat en l'ambient interior de l'edifici i que aquest no deteriori el medi ambient en el seu entorn immediat, garantint una adequada gestió de tota classe de residus.
  2. Protecció contra el soroll de tal forma que el soroll percebut no posi en perill la salut de les persones i els permeti realitzar satisfactòriament les seves activitats.
  3. Estalvi d'energia i aïllament tèrmic de tal forma que s'aconsegueixi un ús racional de l'energia necessària per a l'adequada utilització de l'edifici.
  4. Altres aspectes funcionals dels elements constructius o de les instal·lacions que permetin un ús satisfactori de l'edifici.





Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

Segons s'estableix a l'article 3.2. de la LOE, el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis de nova construcció i de les seves instal·lacions, així com de les intervencions que es realitzin en els edificis existents.

A partir de les fitxes d'inspecció i en base al marc normatiu aplicable (CTE) es detecten insuficiència i degradació dels següents requisits bàsics:

- **Accessibilitat → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-SUA9**

El grau d'incompliment de la norma vigent és generalitzat, donat que en la data de construcció dels edificis (anterior a 1974) no hi havia cap normativa reguladora específica.

La primera norma d'accessibilitat va ser la llei autonòmica 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i posteriorment el Decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la llei i aprovació del Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

- **Seguretat estructural → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-SE**

Malgrat l'antiguitat dels edificis les patologies estructurals o les que poden afectar l'estructura, s'han localitzat en un petit nombre d'edificis. Aquestes consisteixen bàsicament en fissures en sostres i oxidació d'elements, degut més a l'acció de la humitat que a possibles sobrecàrregues o al mal comportament dels elements que componen l'estructura.

Les primeres Normes Tecnològiques de l'Edificació daten de 1972 (Real Decret 3565/1972 de 22 de desembre) i les primeres Normes Bàsiques de l'Edificació daten de 1977, ambdues posteriors a la construcció de la majoria dels edificis. Amb anterioritat a aquesta normativa, per a la construcció d'edificis s'aplicava la MV-101-1962 "Accions en l'Edificació" i les ordenances municipals vigents.

- **Seguretat en cas d'incendi → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-SI**

El grau d'incompliment de la norma vigent és generalitzat, donat que en la data de construcció dels edificis (anterior a 1974) no hi havia cap normativa reguladora específica.

La primera norma de protecció contra-incendis va ser la NBE-CPI-81: "Condicions de protecció contra incendis en els edificis" (Real Decret 2059/1981 de 10 d'abril).

- **Seguretat d'utilització → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-SUA**

Excepte el cas d'alguns edificis es pot considerar que el seu ús normal no suposa cap risc d'accident per a les persones, tot i que hi ha un elevat grau d'incompliment de la norma vigent en aquest aspecte. En la data de construcció dels edificis no hi havia una normativa reguladora específica.

Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

- **Higiene, salut i protecció del medi ambient (Salubritat) → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-HS**

Aquest requisit és el que presenta un estat de degradació més preocupant, sobretot pel que fa a l'exigència bàsica de Protecció de la humitat (CTE-DB-HS1) aplicable als murs i terres en contacte amb el terreny i en els tancaments en contacte amb l'exterior (façanes, cobertes i mitgeres descobertes).

Les primeres normes de salubritat van entrar en vigor amb l'aprovació de les Normes Tecnològiques de l'Edificació, a partir de 1972 (Real Decret 3565/1972 de 22 de desembre) que regulaven alguns aspectes, i posteriorment amb les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació, aprovades per la Corporació Metropolitana de Barcelona en data 15/06/1978.

- **Protecció contra el soroll → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-HR**

El grau d'incompliment de la norma vigent és generalitzat, donat que en la data de construcció dels edificis (anterior a 1974) no hi havia cap normativa reguladora específica.

- **Estalvi d'energia i aïllament tèrmic → Marc Normatiu aplicable CTE-DB-HE**

El grau d'incompliment de la norma vigent és generalitzat, donat que en la data de construcció dels edificis (anterior a 1974) no hi havia cap normativa que regulés l'estalvi energètic.

Les condicions d'aïllament tèrmic es van començar a regular amb l'aprovació del Decret 1490/1975 de 12 de juny, "sobre mesures per reduir el consum de d'energia en els edificis", fins a l'aprovació de la NBE-CT-79 sobre les "Condicions Tèrmiques en els edificis" (Real Decret 2429 de 6 de juliol).

Tenint en compte l'elevat grau d'incompliment, insuficiència o degradació dels requisits bàsics esmentats y en base a la limitació del deure legal de conservació que l'administració pot exigir als propietaris, establert en l'article 9.1 del Text Refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008) i al principi de proporcionalitat establert per la legislació de règim local, s'ha considerat que els requisits mínims exigibles per a garantir la seguretat i l'habitabilitat dels edificis que formen part de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació, són els següents, per ordre de prioritat:

- Requisit bàsic de seguretat estructural
- Requisit bàsic de salubritat (higiene, salut i protecció del medi ambient)
- Requisit bàsic d'estalvi d'energia i aïllament tèrmic, pel que fa a l'apartat d'aïllament tèrmic, que contribueix a l'estalvi energètic i el confort
- Requisit bàsic d'accessibilitat (opcionalment, i sempre dintre del concepte d'ajustos raonables definit a l'article 2.4 de la Llei RRR)

En quant als requisits restants, es considera que actualment, si bé no compleixen amb la norma vigent (regulada pel CTE) no són un obstacle per al bon desenvolupament i adequació dels edificis a les activitats que s'hi ubiquen, tenint en compte que es tracta fonamentalment d'activitats residencials privades i que en el moment de la construcció dels edificis no hi havia normes reguladores.



**6.3.3. Estat de conservació i necessitats de rehabilitació**

En base al contingut de les fitxes d'inspecció realitzades i de la diagnosi respecte el compliment dels requisits bàsics de l'edificació, s'ha fet una primera aproximació individualitzada de l'estat de conservació de cadascun dels edificis inclosos en l'ACR per tal d'establir les necessitats de rehabilitació.

- Respecte el requisit bàsic de seguretat estructural, alguns edificis requereixen intervencions puntuals per solucionar les patologies detectades, derivades d'una deficient protecció contra la humitat. Aquestes patologies previsiblement seran més greus en els pròxims anys i poden arribar a comprometre la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
- Respecte el requisit bàsic de salubritat, pràcticament tots els edificis inclosos en l'ACR presenten deficiències en l'envolupant de l'edifici amb diferents nivells de gravetat i graus de deteriorament pel que fa a l'estanquitat. S'han detectat molts problemes d'humitats en tancaments verticals i horitzontals derivats de deficiències en cobertes, façanes i mitgeres (fissures, taques, desprendiments...). Aquestes deficiències previsiblement seran més greus en els pròxims anys i poden arribar a afectar l'estructura de l'edifici i altres elements constructius, així com perjudicar les condicions d'habitabilitat de l'interior dels habitatges. Per això es considera prioritari realitzar intervencions en l'envolupant per garantir la protecció de la humitat.
- Respecte el requisit bàsic aïllament tèrmic, pràcticament en tots els edificis s'ha detectat uns nivells molt baix d'aïllament en l'envolupant, la qual cosa es manifesta interiorment en l'aparició de condensacions que deriven en la degradació de les condicions de protecció de la humitat. Per això es considera necessari millorar l'aïllament de l'envolupant, obres que a més són compatibles amb les millores prioritàries establertes a l'apartat anterior, al centrar-se en l'envolupant de l'edifici. Així mateix, la millora de les condicions d'aïllament derivarà en estalvi energètic i millora del confort.
- Respecte el requisit bàsic d'accessibilitat, donat l'alt grau d'incompliment manifest en la inexistència d'ascensors en els edificis i de barreres arquitectòniques en els accessos, es considera necessari establir (dintre del concepte d'ajustos raonables) quines actuacions es podrien realitzar per millorar el compliment d'aquest requisit.
- D'altra banda durant les inspeccions dels espais comuns interiors dels edificis (vestíbul i escales comunitàries) s'ha detectat un alt grau d'incompliment de la normativa reguladora de les instal·lacions elèctriques, el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió (REBT) aprovat pel Reial Decret 842/2002, així com d'altres normatives aplicables que regulen les instal·lacions de subministrament d'aigua (CTE-DB-HS4) o les instal·lacions d'evacuació d'aigua (CTE-DB-HS5). Sobretot pel que fa a la primera, es considera necessari estudiar les necessitats d'intervenció per tal d'evitar situacions de perill en els usuaris dels edificis.

**6.3.4. Conclusions en relació a l'estat de conservació i el compliment dels requisits bàsics de l'edificació**

Respecte els 32 edificis inclosos en l'Àrea de Conservació i Rehabilitació

1. A partir de les fitxes d'inspecció dels edificis es conclou que hi ha un incompliment elevat dels requisits bàsics de l'edificació establerts per la legislació vigent (LOE) aplicables a edificis existents, degut a les mancances normatives en l'any de construcció dels edificis i les escasses intervencions de rehabilitació executades.
2. Respecte la funcionalitat es detecta un alt grau d'incompliment del requisit bàsic d'accessibilitat, per la qual cosa es considera recomanable l'estudi d'ajustos raonables.
3. Respecte la seguretat es detecten alguns edificis amb patologies estructurals lleus que poden comprometre en els pròxims anys el requisit bàsic de seguretat estructural, per la qual cosa es considera necessari intervenir mitjançant actuacions puntuals de rehabilitació. En quant als requisits bàsics de seguretat en cas d'incendi i seguretat d'utilització no es considera prioritari intervenir.
4. Respecte l'habitabilitat hi ha un elevat grau d'incompliment del requisit bàsic de salubritat a causa de la manca de conservació i manteniment generalitzada dels edificis, per la qual cosa es considera necessari intervenir mitjançant la rehabilitació dels elements que conformen l'envolupant de l'edifici que es troben degradats. En quant al requisit bàsic d'estalvi d'energia i aïllament tèrmic es considera necessari aprofitar la rehabilitació dels elements que conformen l'envolupant per millorar l'aïllament tèrmic amb l'objecte de reduir les patologies per condensació i humitats en l'interior dels habitatges i millorar el confort i l'estalvi energètic. En quant al requisit bàsic de protecció contra el soroll no es considera prioritari intervenir.
5. Respecte les instal·lacions comunitàries es considera necessari estudiar el seu estat actual per valorar si és necessari intervenir per garantir la seguretat i habitabilitat.

En base a aquestes conclusions es proposen les següents intervencions de rehabilitació:

- rehabilitació de patologies estructurals,
- rehabilitació de façanes de carrer,
- rehabilitació de façanes interiors d'illa,
- rehabilitació de cobertes,
- rehabilitació de mitgeres,
- rehabilitació de patis,
- millora i/o adaptació de les instal·lacions comuns,
- intervenció en zones comuns interiors (accés, vestíbul, escala...)



## 7. JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

A partir de les conclusions de l'anàlisi i diagnòstic exposats al capítol anterior, es considera justificada la Delimitació d'un Àrea de Conservació i Rehabilitació al carrer Pirineus, entre els carrers de Bruc i Olot, en base a les següents motivacions:

1. Els edificis tenen una antiguitat igual o superior als 40 anys, la qual cosa combinada amb els baixos nivells d'exigència en la construcció d'aquells anys, els fa susceptibles de degradació.
2. El perfil d'ocupació dels habitatges, amb menys del 50% ocupats pels seus propietaris, dificulta la gestió de la seva conservació i rehabilitació, per la despreocupació d'aquells propietaris no residents. També es detecta un alt nombre d'habitatges buits.
3. Es manifesta un incompliment generalitzat per part dels propietaris dels edificis, del deure legal de conservació establert per la legislació estatal (Text Refós de la Llei del Sòl) i per la legislació autonòmica (Text Refós de la Llei d'Urbanisme i Llei del Dret a l'Habitatge).
4. S'ha comprovat l'existència de situacions d'insuficiència i degradació dels requisits bàsics de l'edificació, sobretot pel que fa als requisits d'habitabilitat i en segon terme dels requisits de seguretat i funcionalitat, la qual cosa fa que els edificis es trobin actualment en un estat de degradació que requereix la realització d'obres.
5. Donat que ni els propietaris individualment ni les comunitats de propietaris estan en disposició de realitzar les obres de rehabilitació necessàries, en part degut a que molts d'ells no són propietaris residents (i no s'interessen per la millora dels edificis) i en part degut a la situació econòmica dels propietaris residents (que no disposen de recursos econòmics per escometre les obres) es fa necessària la intervenció de d'aquesta Corporació per tal d'evitar situacions més greus, a l'empara del contingut de la Llei de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes.
6. L'ACR conforma un àrea especialment degradada i en la qual s'estan donant processos que poden comportar riscos per a la cohesió social, per la qual cosa és susceptible de Declaració d'Àrea de Conservació i Rehabilitació, a l'empara del contingut de la Llei de l'Habitatge.

## 8. CONSEQÜÈNCIES DE LA DELIMITACIÓ

La delimitació de l'àmbit de conservació i rehabilitació provoca els següents efectes:

1. Comporta la declaració d'utilitat pública i interès socials de l'actuació als efectes legislatius oportuns.
2. Marca l'inici de les actuacions a realitzar segons la forma de gestió adoptada.
3. Determina l'afecció directa i immediata de les finques constitutives d'elements privatis en règim de propietat horitzontal, al compliment del deure de costejar les obres, la qual es farà constar mitjançant nota marginal al Registre de la Propietat, amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'abonament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.
4. Determina inicialment l'abast de les obres a realitzar en cada edifici per a l'assoliment dels requisits bàsics que es troben en situació d'insuficiència o degradació i que es consideren prioritaris.

## 9. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS/ES I HABILITACIONS DE L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

1. L'Ajuntament queda habilitat com a Administració Actuant per a la contractació de les obres a realitzar sobre cadascun dels edificis que formen part de l'àmbit, a càrrec dels propietaris, seguint els procediments establerts per la legislació en matèria de contractació pública, així com també per a la contractació dels documents tècnics necessaris (informes, projectes, etc).
2. Els propietaris dels habitatges tenen el deure de costejar les obres de rehabilitació determinades en aquest document per tal de donar compliment al deure de conservació dels edificis establert per la legislació vigent. El sistema d'abonament de quotes serà determinat per l'Ajuntament mitjançant l'aprovació d'unes bases reguladores específiques.
3. Els propietaris dels habitatges tenen dret a ser informats de l'abast de les actuacions a realitzar, el seu cost i tots aquells actes administratius que afectin les seves propietats. En aquest sentit, apart dels actes de notificació i publicitat determinats per la legislació de règim local, els propietaris seran informats mitjançant els seus representants en les comunitats de veïns, a través de la creació d'una Comissió de Seguiment i a través de reunions ordinàries de les mateixes comunitats de veïns amb l'assistència de tècnics municipals.
4. L'Ajuntament queda habilitat com a Administració Actuant per a sol·licitar qualsevol tipus de subvenció procedent d'altres administracions o de la Unió Europea que contribueixin al finançament de les obres de rehabilitació. Aquestes subvencions aniran íntegrament a deduir les quotes dels propietaris.
5. Les comunitats de propietaris i l'Ajuntament poden signar convenis per establir les condicions de col·laboració particulars per a cada edifici.

## 10. SISTEMA DE GESTIÓ

El sistema de gestió que utilitzarà l'Ajuntament com a Administració Actuant, per al desenvolupament de les obres de rehabilitació dels edificis, serà mitjançant la gestió directa, seguint els següents passos:

1. **Reunions informatives** prèvies a l'aprovació de l'ACR, amb cadascuna de les comunitats de veïns afectades i en la seva finca. En aquestes reunions s'ha informat dels criteris i dades bàsiques del projecte de delimitació de l'ACR, del resultat dels dictàmens tècnics previs, de la previsió d'obres a realitzar, de l'estimació dels costos previstos, de les condicions i modalitats previstos per a l'abonament de les quotes i de la signatura dels convenis.
2. **Declaració de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació**, en la qual es determinen els edificis a rehabilitar, les obres previstes per edifici, els propietaris afectats, el pressupost previst per edifici i les Quotes Inicials per a cadascun dels propietaris afectats, obtingudes mitjançant l'aplicació dels coeficients de propietat que consten al Registre de la Propietat sobre el cost total previst per edifici. Aquestes Quotes Inicials seran inscrites al Registre.
3. Creació d'una **Comissió de Seguiment** formada pels presidents i/o secretaris de les comunitats de propietaris afectades, per tècnics de l'Ajuntament i per representants polítics, la funció de la qual serà garantir els principis d'informació, participació i transparència durant tot el procés de contractació i execució de les obres.



4. **Signatura de Convenis** amb les comunitats de propietaris afectades, individuals per a cada edifici, en els quals es recolliran les condicions i compromisos de les parts, així com les obres a realitzar, el cost previst, la repercussió per a cada propietari i la quantia dels ajuts previstos.
5. Convocatòria d'un **Concurs d'idees per a l'elaboració d'una proposta de paisatge urbà** en l'àmbit de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació amb participació dels propietaris afectats, el cost del qual serà a càrrec de l'Ajuntament.
6. Contractació dels serveis de **redacció dels projectes de rehabilitació i direcció facultativa de les obres de rehabilitació** mitjançant procediment obert, que inclou l'elaboració dels informes d'Avaluació dels edificis (IEE) i la coordinació de seguretat i salut en fase d'execució d'obres. Els projectes determinaran les obres de rehabilitació a realitzar i el seu pressupost de licitació. El cost d'aquests honoraris seran a càrrec de l'Ajuntament.
7. **Contractació de les obres de rehabilitació** determinades en els projectes mitjançant procediment obert. A partir del pressupost d'adjudicació de les obres de rehabilitació es determinaran les Quotes Provisionals seguint el procediment de l'apartat 2.
8. Reducció de les quotes amb l'aplicació de les **subvencions per a la rehabilitació** d'edificis procedents d'altres administracions o de la Unió Europea, determinant les Quotes Liquidables Provisionals.
9. Aprovació de les **bases reguladores del sistema de pagament** de les quotes per part dels propietaris afectats.
10. **Execució de les obres de rehabilitació**, amb un termini màxim de 3 anys per tal d'evitar un increment de les condicions de degradació i insuficiència actuals.
11. **Control i supervisió municipal** durant l'execució dels contractes de serveis i d'execució de les obres de rehabilitació per tal d'assegurar la seva correcta execució i vetllar per l'interès públic.
12. **Liquidació final de les obres** un cop finalitzades i signades les actes de recepció per a cadascun dels edificis, que determinarà la Quota Definitiva per a cadascun dels propietaris.

## 11. PRESSUPOST PREVIST

A partir de les dades obtingudes durant el procés d'inspecció tècnica dels edificis i en base a les fitxes d'inspecció, s'ha elaborat un pressupost orientatiu per a cadascuna de les finques objecte de rehabilitació en base als elements a rehabilitar.

El pressupost s'ha elaborat a partir de Preus Unitaris de referència contrastats amb la unitat especialitzada en rehabilitació de l'Agència Catalana de l'habitatge. Aquests preus han estat aplicats sobre els amidaments dels diferents elements a rehabilitar, obtenint el Pressupost previst de les obres.

## 11.1. Preus unitaris de referència i criteris d'amidament

### Façanes i mitgeres:

En funció del grau de degradació del revestiment i la millora de l'aïllament tèrmic:

- Revestiment exterior amb aïllament mitjançant sistema SATE → PU: 85 €/M2 PEM
- Revestiment exterior amb aïllament mitjançant sistema d'injecció → PU: 65 €/M2 PEM
- Revestiment exterior amb arrebossat i pintura → PU: 55 €/M2 PEM
- Reparació i pintura del revestiment existent → PU: 35 €/M2 PEM

Dintre dels preus es considera inclòs la resolució de punts singulars i la col·locació i lloguer de bastides i elements auxiliars. No s'ha inclòs la substitució de finestres, portes o persianes dels habitatges, donat que es considera que gran part han estat modificades pels propis propietaris i seria objecte de greuges comparatius. En els amidaments considerats no s'han deduït els forats de façana per tal de compensar aquelles altres partides necessàries: pintures baranes, remats, etc.

### Cobertes:

En funció del grau de degradació i la millora de l'aïllament tèrmic:

- Coberta plana transitable: impermeabilització, aïllament i acabat → PU: 95 €/M2 PEM
- Coberta plana no transitable: impermeabilització i aïllament → PU: 80 €/M2 PEM
- Coberta plana transitable: impermeabilització i acabat → PU: 65 €/M2 PEM
- Coberta plana no transitable: impermeabilització → PU: 50 €/M2 PEM

Dintre dels preus es consideren inclosos la resolució de punts singulars, els elements de remat i les reparacions puntuals necessaris. Als amidaments només s'han deduït els patis de llum.

### Patis i celoberts:

Les intervencions en rehabilitació de patis contemplen únicament la reparació i pintura del revestiment existent i la substitució de baixants de fibrociment:

- Reparació i pintura de revestiments → PU: 35 €/M2 PEM (bastida inclosa)
- Substitució de baixants → PU: 60 €/MI PEM

### Instal·lacions comunitàries

En el pressupost s'ha previst una partida alçada per a la substitució i/o reparació d'instal·lacions comunitàries, segons el seu estat de degradació o inseguretat.

### Intervenció en zones comuns

En el pressupost s'ha previst una partida alçada per a intervencions puntuals en zones comuns (vestíbul, escala, etc) segons el seu estat de degradació o inseguretat.

### Rehabilitació de patologies estructurals

La rehabilitació de patologies estructurals lleus o greus (reparació de fissures i oxidació d'elements estructurals metàl·lics) causades per problemes d'estanquitat en l'envolupant (façanes, cobertes i mitgeres) es considera inclosa dintre del càlcul de rehabilitació dels elements de l'envolupant. En el cas de patologies estructurals molt greus o que estiguin localitzades a l'interior dels habitatges hauran de ser valorades en un projecte específic.



### 11.2. Elements a rehabilitar per edifici

A continuació s'exposa per a cadascuna de les finques, els elements que han de ser objecte de rehabilitació, considerats per tal d'establir el pressupost estimat de les obres.

|                             | FAÇANA<br>CARRER        | FAÇANA<br>INTERIOR      | COBERTA                 | MITGERES                | PATIS                   |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| PIRINEUS 89                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 85-87              |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 83                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 79-81              |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 77                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| DR PAGES 95                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTGE SANT PASQUAL 22        |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTG SANT PASQUAL 18-20      |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 120                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 116                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTGE PIRINEUS 10            |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTGE PIRINEUS 8             |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTGE PIRINEUS 6             |                         |                         |                         |                         |                         |
| PTGE PIRINEUS 4             |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 110                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 108                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 106                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 104                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 102                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 100                |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 94-96              |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 90                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 88                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 86                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 80 - OLOT 13       |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 53 - OLOT 11       |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 55                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 63 - FLOR I CEL 24 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 67                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 69                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 71                 |                         |                         |                         |                         |                         |
| PIRINEUS 75 - DR PAGES 126  |                         |                         |                         |                         |                         |
| TOTAL: 32 EDIFICIS          | 28 EDIFICIS<br>(87,50%) | 23 EDIFICIS<br>(71,90%) | 24 EDIFICIS<br>(75,00%) | 17 EDIFICIS<br>(53,10%) | 22 EDIFICIS<br>(68,80%) |

### 11.3. Pressupost previst de les obres per edifici

A partir dels preus unitaris i els elements a rehabilitar exposats als apartats anteriors, s'ha elaborat per a cada finca un pressupost estimat del cost de les obres, deduint les subvencions previstes, les fitxes dels quals s'adjunten a l'Annex 2.

| QUOTES DE LA FINCA        | ENTITAT                 | TIPUS<br>ENTITAT | SUP. COME<br>(cadastre) | COEFICIENT<br>registre | TOTAL COST<br>REHAB (PEM) | TOTAL COST<br>REHAB (PEC) | SUBVENCIÓ<br>PREVISTA (*) | COST FINAL<br>(SENSE IVA) | OCUPACIÓ<br>PREVISTA | OCUPACIÓ<br>ACTUAL | OCUPACIÓ<br>DE DRECHT | OCUPACIÓ<br>DE DRECHT |
|---------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| ADREÇA                    | sol.ter.bu.en.1r.2n.1st | HABITATGE        | 1458                    | 100                    | 81.495,70                 | 96.979,88                 | 90.585,44                 | 66.394,44                 |                      |                    |                       |                       |
| PIRINEUS 79-81            | sol.ter.1a              | HABITATGE        | 304                     | 18,73                  | 15.264,14                 | 18.164,33                 | 3.000,00                  | 15.164,33                 |                      |                    |                       |                       |
| REF. CADASTRAL            | bxos 1a                 | HABITATGE        | 64                      | 4,33                   | 3.528,76                  | 4.199,23                  | 1.469,79                  | 2.729,50                  |                      |                    |                       |                       |
| 4888312                   | bxos 2a                 | HABITATGE        | 66                      | 4,04                   | 3.292,43                  | 3.917,99                  | 1.371,30                  | 2.546,69                  |                      |                    |                       |                       |
| ANY CONSTRUCCIÓ           | bxos 3a                 | HABITATGE        | 61                      | 4,33                   | 3.528,76                  | 4.199,23                  | 1.469,79                  | 2.729,50                  |                      |                    |                       |                       |
| 1970                      | en.1a                   | HABITATGE        | 64                      | 4,33                   | 3.528,76                  | 4.199,23                  | 1.469,79                  | 2.729,50                  |                      |                    |                       |                       |
| SUP. PARCEL·LA (cadastre) | en.2a                   | HABITATGE        | 64                      | 4,04                   | 3.292,43                  | 3.917,99                  | 1.371,30                  | 2.546,69                  |                      |                    |                       |                       |
| 355 m2                    | en.3a                   | HABITATGE        | 63                      | 4,52                   | 3.691,76                  | 4.393,19                  | 1.517,62                  | 2.875,57                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | en.4a                   | HABITATGE        | 61                      | 4,33                   | 3.528,76                  | 4.199,23                  | 1.469,79                  | 2.729,50                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | ter.1a                  | HABITATGE        | 64                      | 4,62                   | 3.765,10                  | 4.480,47                  | 1.568,16                  | 2.912,31                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | ter.2a                  | HABITATGE        | 65                      | 4,52                   | 3.691,76                  | 4.393,19                  | 1.517,62                  | 2.875,57                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | ter.3a                  | HABITATGE        | 66                      | 4,82                   | 3.928,09                  | 4.674,43                  | 1.636,05                  | 3.038,38                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | ter.4a                  | HABITATGE        | 66                      | 4,82                   | 3.928,09                  | 4.674,43                  | 1.636,05                  | 3.038,38                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 2n.1a                   | HABITATGE        | 64                      | 4,62                   | 3.765,10                  | 4.480,47                  | 1.568,16                  | 2.912,31                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 2n.2a                   | HABITATGE        | 65                      | 4,52                   | 3.691,76                  | 4.393,19                  | 1.517,62                  | 2.875,57                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 2n.3a                   | HABITATGE        | 66                      | 4,82                   | 3.928,09                  | 4.674,43                  | 1.636,05                  | 3.038,38                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 2n.4a                   | HABITATGE        | 65                      | 4,82                   | 3.928,09                  | 4.674,43                  | 1.636,05                  | 3.038,38                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 3a.1a                   | HABITATGE        | 64                      | 4,98                   | 5.688,40                  | 6.769,20                  | 2.369,22                  | 4.399,98                  |                      |                    |                       |                       |
|                           | 3a.2a                   | HABITATGE        | 65                      | 6,79                   | 5.525,41                  | 6.575,24                  | 2.301,34                  | 4.273,90                  |                      |                    |                       |                       |

(\*) NOTA: L'import previst de la subvenció és el 35% del PEC amb un màxim de 3000€ per entitat

| REHABILITACIÓ ENVOLUPANT | ACTUACIÓ                  | AMIDAMENT | PREU  | PEM       |
|--------------------------|---------------------------|-----------|-------|-----------|
| FAÇANA CARRER            | PS+PPP+AT (5) 15M         | 221,80    | 85,00 | 18.858,00 |
| FAÇANA INTERIOR          | PS+PE+PPP+AT (6) 18M      | 309,00    | 85,00 | 26.265,00 |
| COBERTA GENERAL          | plana transitable as comu | 146,60    | 65,00 | 9.529,00  |
| TERRASSA ATIC CARRER     | plana transitable         | 47,30     |       |           |
| TERRASSA ATIC INTERIOR   | plana transitable         | 59,00     |       |           |
| MITGERA LATERAL          | qp hi ha                  |           |       |           |
| TOTAL ENVOLUPANT         |                           |           |       | 54.647,00 |

| REHABILITACIÓ PATIS, INSTAL·LACIONS I ZONES COMUNS | ACTUACIÓ | AMIDAMENT | PREU  | PEM       |
|----------------------------------------------------|----------|-----------|-------|-----------|
| PATIS                                              | 2 ud     | 492,00    | 35,00 | 15.320,00 |
| BALCANTS                                           | 4 ud     | 72,00     | 60,00 | 4.320,00  |
| PREVISIÓ INSTAL·LACIONS                            |          |           |       |           |
| PREVISIÓ ZONES COMUNS                              |          |           |       |           |
| PATIS INTERIOR ILLA                                |          | 117,00    |       | 3.050,00  |
| TOTAL PATIS, INSTAL·LACIONS                        |          |           |       | 19.440,00 |

| TOTAL COST REHABILITACIÓ (PEM) |  |  |  |           |
|--------------------------------|--|--|--|-----------|
| REHAB ENVOLUPANT               |  |  |  | 54.647,00 |
| REHAB PATIS+INSTAL·LACIONS     |  |  |  | 19.440,00 |
| PATOLOGIES                     |  |  |  | 0,00      |
| 10% (GR, SS, CQ i altres)      |  |  |  | 7.408,70  |
| TOTAL PEM                      |  |  |  | 81.495,70 |

|            |                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COMENTARIS | Escaia pintura. Ascensor viable. No Patologies estructurals. Terrasses atic parcialment ocupades per coberts. Murs perimetrics pati illa reparar i pintar. Coberta us comunitari estenedors |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Exemple de fitxa de càlcul del pressupost orientatiu de les obres i perfil d'ocupació de l'edifici



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

**11.4. Quadre resum**

A continuació s'adjunta el quadre resum de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació on es recull el pressupost previst de les obres per a cada edifici, les subvencions previstes, el nombre d'entitats i les dades generals d'ocupació.

|                             | TOTAL COST<br>REHAB (PEC) | SUBVENCIÓ<br>PREVISTA (*) | COST FINAL (SENSE<br>IVA) | NUM HAB    | NUM<br>LOCALS | TOTAL<br>ENTITATS | HABITATGES<br>OCUPANT<br>PROPIETARI | HABITATGES<br>OCUPANT<br>LLOGATER | HABITATGES<br>BUITS | PROFITAT<br>BANC |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|
| PIRINEUS 89                 | 40.801,53 €               | 9.000,00 €                | 31.801,53 €               | 2          | 1             | 3                 | 2                                   | 0                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 85-87              | 186.370,61 €              | 65.229,71 €               | 121.140,90 €              | 33         | 3             | 36                | 14                                  | 15                                | 4                   | 8                |
| PIRINEUS 83                 | 71.613,43 €               | 25.064,70 €               | 46.548,73 €               | 10         | 1             | 11                | 2                                   | 6                                 | 2                   | 6                |
| PIRINEUS 79-81              | 96.979,88 €               | 30.585,44 €               | 66.394,44 €               | 18         | 0             | 18                | 8                                   | 6                                 | 4                   | 4                |
| PIRINEUS 77                 | 73.373,02 €               | 25.680,56 €               | 47.692,46 €               | 18         | 2             | 20                | 5                                   | 10                                | 3                   | 6                |
| DR PAGES 95                 | 103.630,91 €              | 33.126,54 €               | 70.504,37 €               | 18         | 2             | 20                | 6                                   | 9                                 | 3                   | 1                |
| PTGE SANT PASQUAL 22        | 29.830,15 €               | 10.440,55 €               | 19.389,60 €               | 3          | 1             | 4                 | 0                                   | 2                                 | 1                   | 0                |
| PTG SANT PASQUAL 18-20      | 121.111,30 €              | 42.388,95 €               | 78.722,34 €               | 21         | 0             | 21                | 13                                  | 7                                 | 1                   | 4                |
| PIRINEUS 120                | 18.651,29 €               | 6.527,95 €                | 12.123,34 €               | 3          | 0             | 3                 | 0                                   | 2                                 | 1                   | 3                |
| PIRINEUS 116                | 40.317,20 €               | 14.111,02 €               | 26.206,18 €               | 18         | 1             | 19                | 11                                  | 6                                 | 1                   | 4                |
| PTGE PIRINEUS 10            | 37.856,28 €               | 13.249,70 €               | 24.606,58 €               | 10         | 0             | 10                | 4                                   | 4                                 | 2                   | 3                |
| PTGE PIRINEUS 8             | 18.576,67 €               | 6.501,84 €                | 12.074,84 €               | 10         | 0             | 10                | 5                                   | 4                                 | 1                   | 4                |
| PTGE PIRINEUS 6             | 38.231,96 €               | 13.381,19 €               | 24.850,78 €               | 10         | 0             | 10                | 8                                   | 1                                 | 1                   | 0                |
| PTGE PIRINEUS 4             | 16.591,58 €               | 4.000,00 €                | 12.591,58 €               | 2          | 0             | 2                 | 0                                   | 2                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 110                | 18.780,88 €               | 6.573,31 €                | 12.207,57 €               | 3          | 0             | 3                 | 2                                   | 1                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 108                | 123.855,62 €              | 43.349,47 €               | 80.506,15 €               | 27         | 1             | 28                | 12                                  | 11                                | 4                   | 2                |
| PIRINEUS 106                | 37.620,66 €               | 13.167,23 €               | 24.453,43 €               | 18         | 2             | 20                | 9                                   | 9                                 | 0                   | 4                |
| PIRINEUS 104                | 53.220,67 €               | 18.627,23 €               | 34.593,43 €               | 18         | 2             | 20                | 9                                   | 6                                 | 3                   | 2                |
| PIRINEUS 102                | 71.491,04 €               | 25.021,86 €               | 46.469,17 €               | 18         | 2             | 20                | 11                                  | 4                                 | 3                   | 2                |
| PIRINEUS 100                | 13.381,91 €               | 2.000,00 €                | 11.381,91 €               | 1          | 0             | 1                 | 1                                   | 0                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 94-96              | 118.048,24 €              | 40.722,31 €               | 77.325,92 €               | 28         | 1             | 29                | 19                                  | 9                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 90                 | 56.490,16 €               | 19.771,55 €               | 36.718,60 €               | 9          | 1             | 10                | 3                                   | 4                                 | 2                   | 1                |
| PIRINEUS 88                 | 40.952,07 €               | 14.333,22 €               | 26.618,84 €               | 9          | 1             | 10                | 3                                   | 4                                 | 2                   | 0                |
| PIRINEUS 86                 | 41.156,92 €               | 14.404,92 €               | 26.752,00 €               | 10         | 0             | 10                | 6                                   | 3                                 | 1                   | 3                |
| PIRINEUS 80 - OLOT 13       | 33.887,39 €               | 11.860,59 €               | 22.026,80 €               | 16         | 2             | 18                | 7                                   | 5                                 | 4                   | 4                |
| PIRINEUS 53 - OLOT 11       | 17.870,47 €               | 6.000,00 €                | 11.870,47 €               | 2          | 0             | 2                 | 1                                   | 1                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 55                 | 29.878,94 €               | 10.457,63 €               | 19.421,31 €               | 3          | 0             | 3                 | 0                                   | 3                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 63 - FLOR I CEL 24 | 44.191,97 €               | 11.629,42 €               | 32.562,55 €               | 3          | 1             | 4                 | 0                                   | 3                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 67                 | 17.109,94 €               | 6.000,00 €                | 11.109,94 €               | 1          | 1             | 2                 | 0                                   | 0                                 | 1                   | 0                |
| PIRINEUS 69                 | 2.579,38 €                | 902,78 €                  | 1.676,60 €                | 1          | 0             | 1                 | 1                                   | 0                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 71                 | 17.082,45 €               | 3.000,00 €                | 14.082,45 €               | 1          | 0             | 1                 | 0                                   | 1                                 | 0                   | 0                |
| PIRINEUS 75 - DR PAGES 126  | 53.818,23 €               | 18.836,38 €               | 34.981,85 €               | 16         | 1             | 17                | 9                                   | 6                                 | 1                   | 2                |
| <b>TOTAL</b>                | <b>1.685.352,72 €</b>     | <b>565.946,07 €</b>       | <b>1.119.406,65 €</b>     | <b>360</b> | <b>26</b>     | <b>386</b>        | <b>171</b>                          | <b>144</b>                        | <b>45</b>           | <b>63</b>        |
|                             |                           |                           |                           |            |               |                   | 47,50%                              | 40,00%                            | 12,50%              | 17,50%           |

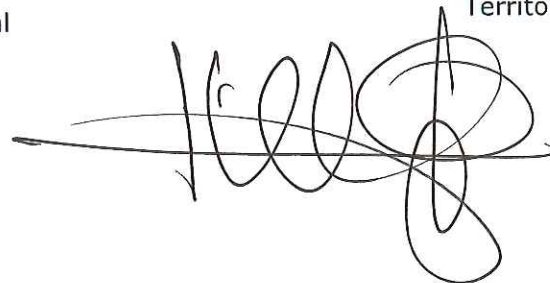
(\*) NOTA: L'import previst de la subvenció és el 35% del PEC amb un max de 3000 € per entitat si hi ha millora energètica de l'envolupant i 2000 € si no n'hi ha

Santa Coloma de Gramenet, a 17 de juny de 2014

Joan Manel Gonzalez Duran  
Arquitecte Municipal  
Gabinet d'Acció Territorial



Miquel Roig i Roch  
Cap de Servei del Gabinet d'Acció  
Territorial




DILIGÈNCIA -  
Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en  
sessió del dia 16 DES. 2014

Santa Coloma de Gramenet, 16 DES. 2014  
El Secretari General,